

مدى استجابة السكن الوظيفي لمعيار السكن المستقر

قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي

The extent to which job housing responds to the standard of stable housing

راشدي حدهوم دليّة¹

أستاذة محاضرة "أ" بكلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة وهران 2 - محمد بن أحمد

رئيسة فرقة بمخبر القانون الاجتماعي

البريد الإلكتروني: dalilarachedi74@gmail.com

تاريخ القبول: 2021/09/01

تاريخ الاستلام: 2021/08/21

1- هذه الدراسة هي من إعداد الباحثة، وهي لا تعبر عن رأي المجلة أو الناشر، بل هي من إعداد الباحثة فقط.

ملخص: لقد تجاوز الحق في السكن المدلول المادي المتمثل في الحق في المأوى إلى المدلول

الإنساني الذي يتطلب استيفاء حد أدنى من المعايير، أهمها الاستقرار في السكن أو كما يسمى بالحياة الآمنة للسكن.

ويعتبر السكن الوظيفي من أهم الصيغ في مجال السكن والمتوجه أساسا لضمان استمرارية المرافق العامة والمؤسسات، ويتميز بنظام قانوني خاص قد يؤثر على الاستقرار الوظيفي والاجتماعي للموظف وأسرته، مع أن المشرع قد أقر حالات وشروط للتنازل عن السكنات الوظيفية.

الكلمات المفتاحية: السكن الوظيفي - القضاء - التنازل - الاستقرار.

Abstract: The right to housing transcended the material connotation; the right to shelter, to the human connotation, that requires meeting minimum standards, the most important of which, is stability in housing, or as it is called secure possession in housing.

Job housing is one of the most important formulas in the field of housing. It aims mainly to ensure the continuity of public institutions.

It is characterized by a special legal system that may affect the employee's job, social, and his family's stability, although the conditions for the relinquishment of legislator has approved cases and such housing.

Keywords: job housing – judiciary-assignment-stability

راشدي حدوهم دليلة: dalilarachedi74@mail.com

1. مقدمة

عملت الصكوك والمواثيق الدولية على إضفاء معنى ومفهوم أدق للحق في السكن ليتجاوز المدلول أو المبنى المادي المتمثل في الحق في المأوى إلى المبنى الإنساني الذي يتأسس على حد أدنى من المعايير المتمثلة أساسا في القدرة على تحمل التكلفة، الصلاحية للسكن وتوفير الخدمات، الموقع الملائم، والملائمة الثقافية... وهي معايير تصب في إطار الحق في السكن اللائق الذي تتجه الدول إلى إعماله في دساتيرها وتشريعاتها في إطار سياساتها لتوفير السكن، إلا أن هناك تحديا آخر إلى جانب توفير السكن اللائق ألا وهو مواجهة خطر انعدام الاستقرار في المسكن أو انعدام الحياة الآمنة للمسكن، أو السكن المستقر.

ذلك أن الاتفاقيات الدولية التي اعتمدها التشريعات الوطنية كمرجعية تلزم الدول على الاعتراف بالحق في السكن اللائق، ولكن إحقاقه يكون تدريجيا بما يتلاءم والتوجهات السياسية والإمكانات الاقتصادية، وحثت الدول لأجل بلوغ ذلك على ضرورة تجنب انتهاك الحق في المسكن في أهم صورته ألا وهو التشرد والإخلاء القسري، وحرصت على اتخاذها للإجراءات والتدابير القانونية لضمان الاستقرار والأمن في المسكن بتأمين تنوع الصيغ القانونية لشغل السكن أو الشغل القانوني للسكن سواء عن طريق الملكية أو الحيازة،¹ وهو الأمر الذي اعتمدته الدول في سياساتها للسكن، فبالإضافة إلى اعتبار الحق في السكن من حقوق الإنسان الأساسية، فهو آلية لإعمال الحقوق الأخرى كالحق في الحياة، والكرامة الإنسانية، والأمان والصحة، والخصوصية، وعدم المعاملة القاسية وللإنسانية، وهذا يجعل معالجة انتهاكات المسكن أمر مستعجل وذو أولوية.

ورغم جهود الجزائر في مجال سياسة السكن المعتمدة على توفير السبل القانونية الكفيلة بضمان الحق في السكن، إلا أن الحماية التشريعية لهذا الحق لم تكن متناسبة مع الالتزامات القانونية الدولية في هذا الإطار، فقد استحدثت التعديل الدستوري لسنة 2016 لأول مرة² بعض جوانب الالتزام بالحق في السكن بصورة لا ترقى إلى أهمية هذا الحق وأولويته، بالنظر إلى عدم دقته في الاعتراف صراحة بالحق في السكن، حيث أقر عمل الدولة على تشجيع إنجاز المساكن دون تحديد من هو المسؤول عن هذا الإنجاز، وبين كذلك حرص الدولة على تسهيل أو تمكين حصول الفئات المحرومة على السكن، دون تحديد أية مسؤولية أو التزام مباشر عن توفير السكن، وحذا حذوه التعديل الدستوري لسنة 2020³.

والملاحظ أن الجزائر قد عدت من صيغ وسبل الحصول على السكن بما يتناسب والمستوى المادي والاجتماعي للأفراد وحتى مكان معيشتهم في الريف أو المدينة، وإلى جانب هذه الإطار القانوني المكرس للحصول على السكن وضمان نوعيته، هناك إطار قانوني خاص يرتبط أساسا بمباشرة وظيفة أو منصب عمل يسمى بالسكن الوظيفي يتميز بطبيعة قانونية خاصة، والتي أفرزت بدورها وضعيات قانونية متراكمة شائكة غذتها أزمة السكن التي تعيشها الجزائر، إذ أن التنوع في سياسة السكن والتدابير التحفيزية لإنجاز السكنات والتسهيلات المالية لم يشفع للطلبات المتزايدة على السكن بالنسبة لكل المواطنين على اختلاف مستوياتهم ما أدى إلى إشكالات ونزاعات مستمرة تتعلق أساسا بالاستقرار في السكن الوظيفي.

وتتمثل النصوص القانونية التي رسمت الإطار العام للسكن الوظيفي أساسا في المرسوم التنفيذي 10/89 المحدد لكيفيات شغل المناصب الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن وهو أول قانون ينظم السكن الوظيفي أضفى الشرعية والصبغة القانونية على هذه السكنات،⁴ إضافة إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن.⁵

ويدفعنا هذا إلى التساؤل من خلال هذه الورقة البحثية عن مدى تأثير الطبيعة الخاصة للسكن الوظيفي في أحقية العون في الاستقرار في السكن والحيازة الآمنة له؟ ونجيب على ذلك من خلال التطرق إلى الطبيعة القانونية الخاصة للسكن الوظيفي (أولا)، وإلى مدى أحقية العون في الاستقرار في السكن الوظيفي (ثانيا).

2. الطبيعة القانونية الخاصة للسكن الوظيفي

إن تسميته بالسكن الوظيفي يدل على أنه يرتبط أساسا بالوظيفة أو منصب العمل الذي يشغله الشخص مهما كانت طبيعة هذه الوظيفة أو مستواها، والمقصود بالوظيفة العمل في إطار تسيير أو خدمة مرافق عامة، بغض النظر عما إذا كان الهيئة المستخدمة ذات طابع إداري أو اقتصادي، لذلك فقد وضع له المشرع تأطيرا قانونيا خاصا يضمن عليه المشروعية ويبيده عن الإطار العام للحق في السكن الذي يكتسي طابعا حقوقيا إنسانيا اجتماعيا، ويتعلق الأمر أساسا بالمرسوم التنفيذي 10/89 المذكور 1989 حيث تنص مادته الأولى على ما يلي: " تحدد أحكام هذا المرسوم كيفية شغل المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة، أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن"، وليس هناك تعريف قانوني للسكن الوظيفي أما فقها فهو السكن الذي يشغله الموظف بسبب واجباته الوظيفية، وهو من أولويات الموظف لأن هدفه الرئيسي تسهيل أداء الوظائف العامة.

وسنبين فيما يلي الطبيعة الخاصة للسكن الوظيفي بفعل ارتباطه بالوظيفة من خلال التطرق أولا إلى الأسباب التي من أجلها يتم منح السكن الوظيفي، وثانيا إلى الآلية القانونية لحيازة السكن الوظيفي بناء على حق الامتياز.

1.2. أسباب وشروط وآلية الاستفادة من السكن الوظيفي

ليس السكن الوظيفي صيغة قانونية كتلك الصيغ العامة التي اعتمدتها الدولة لإتاحة السكن للمواطنين، فلا يمكن إتاحة السكن الوظيفي للشخص إلا إذا كان موظفا فهو امتياز تمنحه الدولة للموظفين والأعوان الذين يقومون بتسيير المرفق العام ضمنا لسيده الحسن وتأمين استمراريته، بالإضافة إلى الرفع من المستوى الفني والإداري للموظفين وكفاءتهم، لذلك حدد له المشرع إطارا قانوني خاصا يرسم حدوده ويبين شروطه وحالات وإجراءات منحه.

1.1.2. أسباب وشروط الاستفادة من السكن الوظيفي

تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 10/89 على أن "القصء من الامتياز هو شغل مسكن يمكن أن يستجيب لضرورة الخدمة الملحة أو يتسم بمنفعة لصالح الخدمة"، وبالتالي فقد حصرت منح السكن الوظيفي في حالتين، وإن كانت تشتركان في طبيعتهما فإن بعض أحكامهما تختلف وهما:

1- الامتياز المقءم لضرورة الخدمة الملحة.

2- الامتياز المقءم منفعة لصالح الخدمة.

يقتضي منح السكن الوظيفي إذا وجود علاقة بين العون والإدارة حيث يتحمل العون مسؤوليات أو التزامات، وبالنظر إلى طبيعتها يحصل على امتياز هذا السكن الذي تمتلكه أو تحوزه الإدارة، إنما لا يشترط خضوع هذه العلاقة لقانون الوظيفة العمومية، فيمكن أن يكون خاضع لقانون خاص كالقضاة الذين يخضعون للقانون الأساسي للقضاء⁶ أو أن يتم في إطار مهمة انتخابية، كما قد تختلف الإدارة التابع لها فقد تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو مؤسسة عمومية ذات طابع إءاري أو اقتصادي.

أولا: تخصيص المسكن لضرورة الخدمة الملحة أو الامتياز المقءم لضرورة الخدمة: تقضي المادة 12 من المرسوم المذكور على أن حالة الضرورة الملحة تتوفر في حالة توفر سببين:

السبب الأول: يتمثل في أن العون لا يمكنه أداء مهامه دون السكن في العمارة التي يمارس فيها وظائفه أو في عمارة ملحقة بها ويتطلب حضوره المستمر أي ليلاً ونهاراً، ومثاله مدير الثانوية أو مدير المؤسسة العقابية أو مدير مؤسسة بنكية...

السبب الثاني: يرجع إلى أن طبيعة المنصب الذي يشغله العون يقتضي تبعات خاصة ويترتب عليه استعدادا للعمل دون أن يكون ساكناً في العمارة، ومثاله أعضاء الحكومة والولاة...

فشرط قيام هذه الحالة تستلزم توفر أحد السببين: الحضور الدائم والمستمر أو منصب سلطة يشغله العون وليس من الضروري توفر السببين معاً.

ثانياً: تخصيص السكن لمنفعة أو صالح الخدمة أو الامتياز المقدم لصالح الخدمة:

الهدف من وراء منح السكن الوظيفي في هذه الحالة مختلف، ويقوم على أساس أن السكن الوظيفي يمثل دفعا قويا للسير الحسن للمصلحة، دون أن يكون ضروريا لأداء الوظيفة ذاتها كما تقتضي بذلك المادة 10/89 المرسوم التنفيذي المذكور، بأنه يكون هناك تخصيص للخدمة أو تشجيع لبروز كفاءات إضافية ولو كان السكن غير ضروري ضرورة ملحة لممارسة الوظيفة، وهنا لا يشترط الحضور الدائم أو المستمر للوظيفة وبالتالي يستدعي الأمر عدم إلحاق السكن بمقر الوظيفة، حيث يرمي السكن الوظيفي في هذه الحالة بصورة غير مباشرة إلى التطلع للسير الحسن للوظيفة من خلال تمكين الموظفين من تحسين مردودية الخدمة وتطوير كفاءاتهم وتشجيعهم على الأداء الجيد لها، باعتبار أهمية نوعية المورد البشري في الرفع من قيمة الأداء في العمل، ولن يكون ذلك إلا بتوفير السكن اللائق الذي يضمن الأمان والاستقرار.

وعلى هذا الأساس تتميز مميزات السكن الوظيفي في:

1/ ارتباطه بالوظيفة:

ترتبط كلتا الحالتين اللتان تمنحان الحق في الحصول على السكن الوظيفي بالوظيفة فالهدف الأول منها هو السير الحسن للمرفق العام وضمان استمرارية الوظيفة،⁷ أكثر منه طابع اجتماعي إنساني يتعلق بحقوق الإنسان، مع الإشارة إلى الأولوية التي تتمتع بها الفئة الأولى من المستفيدين وهي لضرورة الخدمة حيث يتطلب الأمر الحضور والتواجد المستمر للموظف في مقر عمله أو لاعتبار السلطة التي يشغلها لذلك يتواجد السكن الوظيفي في هذه الحالة في مقر العمل أو مرتبط به، أما في حالة السكن لصالح الخدمة فالسكن غير ضروري وإنما محفز ومشجع على الأداء الجيد للخدمة.

2/ التحديد القانوني للمناصب والوظائف:

ليس كل الأعوان في الإدارات ومؤسسات الدولة معينين بالسكن الوظيفي، بالمقابل لم يخول المشرع للإدارة السلطة التقديرية في منح السكنات سواء في حالة الضرورة الملحة أو لصالح الخدمة، وإنما حدد الوظائف والمناصب التي يستفيد أصحابها من امتياز السكن الوظيفي على أساس القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002، في الحالتين من خلال الملحقين "أ" و "ب"، ولقد حدد الملحقين بدقة الوظائف والمناصب المستفيدة من السكنات الوظيفية على سبيل الحصر، حيث حدد الملحق "أ" قائمة الوظائف والمناصب التي تخول امتياز السكن بسبب الضرورة الملحة للخدمة، أما الملحق "ب" فحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول الحق في امتياز السكن لصالح الخدمة، سواء في المصالح المركزية والجماعات المحلية وبعض المؤسسات والمصالح المتخصصة، كما جاء القرار الوزاري المشترك ل 2002 المذكور ليوسع من دائرة الاستفادة من السكن الوظيفي إلى بعض المناصب، من بينها حق كل القضاة في الحصول على السكن الوظيفي للضرورة الملحة بعدما كان مقتصرًا على القضاة الذين يمارسون مناصب نوعية،⁸ ونعتقد أن هذا التحديد يهدف أساسًا إلى إضفاء المشروعية على منح هذه السكنات والحد من التلاعبات في منحها.

3/ المقابل المالي والمصاريف:

إنّ منح السكن الوظيفي يتم بناء على سند امتياز ومقابل الاستفادة من هذا السكن فإن هناك شروط مالية طبقا لما تنص عليه المادة 16 فقرة 2 من المرسوم 10/89، حيث يتحمل المستفيد في حالة السكن لصالح الخدمة دفع ثمن إيجار المسكن، فيترتب عليه دفع إتاوة تحدد نسبتها على أساس راتبه الخاص، دون أن تتعدى القيمة الإيجارية للمسكن المشغول ويتم التحصيل من طرف الهيئة المستخدمة، ويحسب وفقا للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة للدولة.⁹

على خلاف السكن لضرورة الخدمة الذي يتم منحه مجانا، فلا يلزم العون بدفع أي مقابل لشغل المسكن إلا أنه لا يستفيد من مجانية المصاريف الاستهلاكية المتمثلة في الماء والكهرباء والغاز والهاتف،¹⁰ فإن لم يكن المسكن ملك للهيئة المستخدمة تتحمل هذه الأخيرة دفع إيجاره طبقا للمادة 16 فقرة 1 المذكورة، وأكدت المحكمة العليا في هذا الصدد أن شاغل السكن الوظيفي يتحمل وحده تسديد الإيجار المستحق.¹¹

2.1.2. الآلية القانونية للاستفادة من السكن الوظيفي

يتم الاستفادة من السكن الوظيفي بناء على سند قانوني هو سند الامتياز فلا يمكن للعون شغل السكن الوظيفي بأية صفة من الصفات دون هذا السند وإلا اعتبر شاغلا دون حق طبقا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي 10/89، ويعتبر سند الامتياز الرخصة القانونية التي تخول للعون شغل السكن الوظيفي والانتفاع به طبقا للمادة 6 من المرسوم 10/89، فبغير هذا السند يتعرض شاغلي السكن الوظيفي إلى إجراء الطرد من السكن سواء كانوا من المنتسبين الشرعيين من السكن وفقدوا صفة استفادتهم أو من ذوي حقوقهم أو من الغير شاغلين غير شرعيين أصلا الحائزين بطرق غير قانونية، وهذا ما قرره المحكمة العليا وكذا مجلس الدولة في قراراتهما العديدة في الحكم بالطرد، ففي حالة شغل السكن الوظيفي لأسباب أجنبية تماما عن الخدمة فلا يتعلق الأمر بحق امتياز وإنما قد يكون إيجارا ومن بين هذه القرارات، قرار مجلس الدولة رقم 12334 صادر في 17 فيفري 2004 الذي قرر أن " السكن محل النزاع هو سكن إلزامي يقع بإكمامالية آيت بوجمعة ببوفاريك أنجز ليشغله الموظفون والعاملون في هذه المؤسسة فقط ... وأنه لا يمكن

قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي

شغله إلا بمقتضى امتياز عملاً بأحكام المادة 2 وما يليها من المرسوم التنفيذي 10/89 وأن المستأنف لا يثبت بأنه يحوز سند الامتياز وأن الجهة القضائية للدرجة الأولى وبنطقها بطرد المستأنف من السكن المتنازع عليه لم تقم سوى بتطبيق أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي 10/89.¹²

ويتمثل سند الامتياز في قرار الامتياز وهو قرار إداري تصدره الهيئة التابعة لها السكن الوظيفي، من رئيس مصلحة الأملاك العمومية إذا كان الملك تابعا للدولة، أو من الوالي إذا تعلق بملك الولاية، أو من رئيس المجلس الشعبي الوطني إذا كان تابعا للبلدية، أو من مدير المؤسسة إذا كان السكن تابعا لمؤسسة عمومية.

أولا- الطبيعة القانونية لسند الامتياز:

لقد أثير جدال قضائي وتعارض بشأن تكييف العلاقة بين العون المستفيد من السكن الوظيفي والإدارة المانحة للسكن، فقد اعتبر تارة علاقة إيجارية تخضع لأحكام عقد الإيجار المدني، واعتبر تارة أخرى عقد إداري، ما تمخض عنه إدخال منازعات السكن الوظيفي في نطاق تنازع الاختصاص القضائي بين القضاء العادي والقضاء الإداري، ساهم فيه نص المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية قبل إلغائه بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08،¹³ وقبل ذلك أكد القضاء مرارا على أن امتياز السكن الوظيفي لا يمكن اعتباره علاقة إيجار تخضع للقانون العادي اعتبارا بأن عقد الامتياز الذي يمنح بموجبه السكن الوظيفي يعتبر عقدا إداريا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 10/89.¹⁴

إن القرار الإداري هو ذلك التصرف أو العمل القانوني التنفيذي الصادر عن السلطة الإدارية المختصة بإرادتها المنفردة والذي يلحق الأذى بذاته، بقصد إحداث آثارا قانونية، وهي إنشاء مركز أو مراكز قانونية تحقيقا للمصلحة العامة وفي إطار الوظيفة الإدارية للدولة. فهل تتوفر هذه العناصر والخصائص في سند الامتياز؟

باستقراء التصرف القانوني المتمثل في سند الامتياز المخول للاستفادة من السكن الوظيفي و طبقا لما ورد في المواد 3،4،5،1 من المرسوم التنفيذي 10/89 نخلص إلى أنه قرار إداري حيث يتميز بكل مميزاته طبقا لما ورد في الفقه والتشريع.¹⁵

1- أنه تصرف يصدر بالإرادة المنفردة للهيئة المستخدمة، وليس لإرادة المستفيد أو موافقته محل اعتبار في نشوء التصرف وبالتالي فهو ليس عقدا الذي يتطلب تطابق إرادتين، كما يمكن للإدارة نفسها إلغاءه بنفس طريقة إنشائه.

2- له طابع تنفيذي باعتباره ينشأ مركزا قانونيا جديدا لصالح المستفيد منه.

3- يصدر عن سلطة إدارية ومفاد ذلك أنه السلطة الإدارية التي يعمل لديها العون أصدرت قرار الامتياز وأنشأت مركزا قانونيا جديدا هو شغل السكن الوظيفي لصالحه أكانت الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات ذات الطابع الإداري، بهدف تحقيق المصلحة العامة وفي نطاق الوظيفة الإدارية للدولة.

4- يلحق الأذى بذاته، وهذا يستشف من خلال أن قرار الامتياز الذي يتضمن كيفية منح حق السكن الوظيفي يحدد إمكانية إلغاءه في إطار توفر الشروط القانونية.

ويثور التساؤل في هذه النقطة حول سند الامتياز الممنوح من طرف الهيئات العمومية الاقتصادية؟

طبقا للمادتين 55 و 56 من القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية 01/88¹⁶ فإن المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي عند تسييرها لمرفق عام وينصب نشاطها عليه، أو تسيير مبان عامة أو جزء من الأملاك الاصطناعية تكون مؤهلة لممارسة صلاحيات السلطة العامة كما هو الحال في إطار سند الامتياز الإداري فهي تقوم بنشاط إداري وفقا للمفهوم المادي، فالمعيار العضوي لم يعد وحيدا في تحديد طبيعة النزاع، وكمثال عن ذلك المؤسسة الوطنية للملاحة الجوية نشاطها يتعلق بتسيير مرفق عام باسم ولصالح الدولة وهو السهر على الأمن الجوي وعندما تصدر قرار بمنح سكن وظيفي لصالح أعوانها كما في إلغاءه، فيخضع ذلك لأحكام القانون 10/89.

ثانيا- إجراءات منح سند الامتياز

يتطلب منح السكن الوظيفي إجراءات وترتيبات قانونية لا يستقيم سند الامتياز إلا باتباعها، وتختلف إجراءات منح الامتياز والسلطة المانحة له باختلاف الجهة المالكة أو التي تحوز حق انتفاع المساكن.

أ. السكن ملك للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسة:

قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي

وهو الأصل فيكون منح المساكن التي تملكها الدولة ناتجا عن مقرر يصدره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية، بعد استشارة المسئول الذي وضع العون تحت سلطته" كما يتم ذلك بموجب قرار صادر من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير المؤسسات حسب الهيئة التي تملك السكن، سواء الجماعات المحلية أو المؤسسات ذات الطابع الإداري أو الاقتصادي بحسب الحالة.¹⁷

تكون هذه القرارات في شكل كتابي وذلك تسهيلا لعملية الرقابة على إجراء منح السكن الوظيفي التي تتم من طرف مديرية أملاك الدولة والأملاك العقارية المختصة إقليميا، وتنصب على التأكد من مدى أحقية العون في امتياز السكن الوظيفي طبقا للمنصب أو الوظيفة المشغولة، كما يتم التأكد من عدم استفادته من سكن على مستوى الولاية، ثم يحرر مدير أملاك الدولة قرار منح الامتياز بالنسبة للمساكن التي تملكها الدولة أو تحوز حق انتفاعها.

تشمل الرقابة أيضا المساكن التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، حيث يؤشر رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية على مقرر الامتياز الصادر من مدير المؤسسة، وتعتبر هذه الرقابة إلزامية يؤدي تخلفها إلى عدم منح امتياز السكن، وهذا في إطار الرقابة على الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية،¹⁸ كما يخضع قرار الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح امتياز السكن الوظيفي إلى رقابة المجلس الشعبي الولائي أو البلدي حسب الحالة.

وبالنسبة للمؤسسات والهيئات ذات الطابع الاقتصادي فقد أحالت المادة 7 من المرسوم 10/89 بشأن منح الامتياز إلى القانون الأساسي والنظام الداخلي الخاصين بها، وبالرجوع إلى الأنظمة الداخلية لهذه المؤسسات نجد أنها لا تتعرض لامتياز السكن الوظيفي لصالح أعوانها، مع الإشارة إلى أن هؤلاء يخضعون لقانون علاقات العمل باعتبارهم عمالا أجراء، ولتفسير المادة 7 المذكورة نرجع إلى القانون 01/88 سابق الذكر والذي يقضي في المادتين 55 و 56 بالطبيعة الإدارية للنشاط الذي تقوم به هذه المؤسسات في حالتين، عندما تكون مؤهلة لتسيير مبان عامة أو جزء من الأملاك الاصطناعية، أو مؤهلة

لممارسة صلاحيات السلطة العامة تمارسها باسم ولصالح الدولة وبالتالي تخضع للقواعد العامة في هذا الإطار، ويطبق عليها بشأن منح السكن الوظيفي لضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة المرسوم 10/89.¹⁹

ب. السكن محل حق انتفاع للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسة:

إذا كانت الدولة أو الولاية أو البلدية ليست مالكة لهذه السكنات، فيمكنها حيازتها عن طريق الانتفاع، حيث تقوم الإدارة أو الهيئة التي يتبعها العون بإبرام اتفاقيات مع ديوان الترقية والتسيير العقاري، حيث أشار المرسوم التنفيذي 142/08 إلى أنه يمكن الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري بطريق استثنائي عندما يتعلق الأمر بضرورة التكفل بطلب محلي ذي منفعة عامة أو ناتج عن وضعية استثنائية أو في حال القضاء على المساكن الهشة، فيكيف الحاجة إلى السكن الوظيفي بأنه طلب ذي منفعة عامة ويصطلح عليه بالسكن الاجتماعي العمومي الوظيفي،²⁰ حيث وبغض النظر عن الإجراءات المعتمدة في منح السكن العمومي الإيجاري، يتم تقديم طلب مرفق بتقرير من الوالي أو السلطة المركزية المختصة موجه للحكومة التي تفصل في الطلب بعد إجراء المراقبة المسبقة لدى البطاقة الوطنية للسكن للقوائم الاسمية للأشخاص المعنيين بالطلب.²¹

وفي حالة موافقة الحكومة يصدر ترخيص من الوزير المكلف بالسكن بتخصيص السكن، وفي هذه الحالة تعتبر الهيئة المستخدمة حائزة للسكنات بناء على حق انتفاع، وتسري على العلاقة بين الهيئة المستخدمة والديوان علاقة إيجار في حالة السكن الوظيفي لضرورة الخدمة الملحة، وبين العون والديوان في حالة السكن الوظيفي لصالح الخدمة، ونشير إلى أن تخصيص السكن العمومي الإيجاري كسكن وظيفي لا يغير من طبيعته كسكن إيجاري في تطبيق الآثار الناجمة المتعلقة بالتنازل عن السكن الوظيفي في هذا الشأن فغالبا ما يسبغ عليها عبارة "سكنات غير قابلة للتنازل".²²

2.2. إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي

أشار المشرع صراحة إلى الطبيعة المؤقتة لشغل السكن الوظيفي في المادة 8 من المرسوم التنفيذي 10/89 حيث تعد امتيازات المساكن مؤقتة، ويمكن إلغاء الامتياز بفسخه لأسباب تتعلق بالعون بانتهاء مهامه الوظيفية في الهيئة المانحة، أو لأسباب تتعلق بالمسكن حالة بيعه أو إعادة تخصيصه، وهذا يعكس

قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي

الطبيعة الخاصة للسكن الوظيفي وغرضه المتمثل في ضمان حسن سير المرافق العامة و تحقيق منافع لصلح الخدمة، سواء تعلق الأمر بالسكن لضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة.

1.2.2. انتهاء المهام الوظيفية للعون

إنّ العلاقة الوظيفية هي الأساس للاستفادة من السكن الوظيفي وشغله، وبالتالي يشغل العون السكن طول مدة ممارسة الوظيفة في المنصب الذي يخوله الاستفادة طبقا للمادة 8 من المرسوم التنفيذي 10/89 فمدة الاستفادة محدودة بمدة شغل المعنيين لهذه المناصب، إلا أن المشرع لم يبين صراحة حالات انتهاء الوظيفة التي تشكل مبررا لفقدان السكن الوظيفي، وبالرجوع إلى النصوص الخاصة نجد أن هذه الحالات محددة على سبيل الحصر في القانون الأساسي للوظيفة العمومية 03/06 أو القانون 11/90 المعدل والمتمم المتعلق بعلاقات العمل، أو حالات انقطاع علاقة العمل لمسييري المؤسسات في المرسوم التنفيذي 290/90 في المؤسسات العمومية الاقتصادية، وتمثل أساسا في الوفاة، الاستقالة المقبولة، التقاعد، والعزل...²³ ويؤدي انقضاء العلاقة بين العون و المؤسسة التي منحتة السكن الوظيفي إلى حق هذه الأخيرة في استرجاع السكن بعد إلغاء قرار الامتياز.

وينطبق إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي بالنسبة للسكن لضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة أي بالنسبة للوظائف والمناصب المتضمنة في القرار الوزاري المشترك المعدل المؤرخ في 17 ماي 1989 في ملحقه أ وب وقد استقر الاجتهاد القضائي سواء في المحكمة العليا أو مجلس الدولة في عدة قرارات على إنهاء الاستفادة من السكن الوظيفي في حالة انقضاء العلاقة الوظيفية أو علاقة العمل لأسباب الوفاة، التقاعد، العزل من المنصب، كما قضت بأن هذا يمكن الهيئة المستخدمة من استرجاع المساكن بعد إخلاءها.²⁴

ونشير إلى أن حق امتياز السكن الوظيفي يبقى قائما في الحالات التي لا تؤدي إلى إنهاء علاقة العمل، وهو حال تعليق أو وقف علاقة العمل بصفة مؤقتة كما في حالة تعليق ممارسة الوظيفة لصدور قرار تأديبي أو حكم قضائي...²⁵ أما إذا تغير منصب العون في نفس الهيئة المستخدمة وكان المنصب الجديد لا يخوله الاستفادة طبقا للقرار الوزاري المشترك المذكور فإنه مجرد من السكن الوظيفي، وإلا فحق الامتياز يبقى قائما.

وتثير مسألة نقل العون أو الموظف إلى مكان عمل آخر عدة نزاعات قضائية، وذلك سواء كان النقل إجباريا لضرورات المصلحة، أو إراديا بناء على طلب الموظف، أو حتى النقل في إطار الخضوع لعقوبة تأديبية، حيث عادة ما يتمسك العون بالسكن الوظيفي بعد تحويله إلى العمل في مكان آخر ما يؤدي إلى مطالبة هيئته المستخدمة بإخلاء السكن، وهو الأمر الذي يستجيب له القضاء باعتبار الطابع الوظيفي للمسكن، مادام أن منصب الموظف يخوله من حق الاستفادة من سكن وظيفي آخر من هيئته المستخدمة الجديدة، وأن طبيعة نشاط الإدارة يقتضي منح السكن للموظف الذي سيستخلف ذاك الذي تم نقله في حالة السكن الممنوح لضرورة الخدمة، أو لصالح الموظف صاحب الحق في حالة السكن الممنوح لصالح الخدمة.²⁶

2.2.2. بيع السكن الوظيفي أو إعادة تخصيصه

يدخل السكن الوظيفي سواء التابع للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات ضمن أملاك الدولة وبالتالي فلا يكون محلا للتصرف فهو مخصص للمرافق العامة، وعلى ذلك لا يمكن التصرف في المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة، وطبقا للقانون 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام²⁷ في المادة 3 فقرة 5 حيث أن مساكن الخدمة والمساكن المخصصة لممارسة الوظيفة تعد غير قابلة للتنازل فهي موجهة للمنفعة العامة، إلا أن المرسوم 10/89 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المعدل والمتمم أجاز بيع وإعادة تخصيص هذه المساكن وذلك بإنهاء امتياز السكن الوظيفي وفقا للمادة 8 منه، و قد نص المشرع في المادة 10 من المرسوم 454/91 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط تقنيات ذلك،²⁸ على بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بعد إلغاء تخصيصها لصالح المنفعة العامة، كما يمكن التنازل عن السكن الوظيفي ببيعه للمستفيدين منه بعد إلغاء الامتياز.²⁹

ويعتبر إعادة تخصيص السكن الوظيفي سبب لإنهاء الامتياز، ويقصد بالتخصيص إدراج المال العام لخدمة مرفق عام، حيث يقوم شخص معنوي عام بتخصيص عقار أو منقول مملوك له لصالح هيئة تابعة له،³⁰ كتخصيص عقارات مملوكة للولاية للجامعة من أجل ممارسة التعليم، وقد حدد المشرع شروط وإجراءات التخصيص في المواد 3 و 5 من المرسوم التنفيذي 454/91 سالف الذكر ويتم إلغاء

قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي

التخصيص لكل عقار كان مخصصا للخدمة العمومية أو المؤسسة العمومية ولم يعد مفيدا، أو بقي غير مستعمل لمدة 3 سنوات على الأقل ويتم تسليمه تلقائيا لإدارة الأملاك الوطنية طبقا لما ورد في المادة 7 من نفس المرسوم.

وباعتبار السكن الوظيفي من الأملاك الخاصة التابعة للدولة أو الجماعات المحلية وتم تخصيصها لصالح الهيئة المستخدمة لمنفعة عامة، وباستقراء المادة 8 من المرسوم التنفيذي 10/89 نجدتها تقضي بأن إنهاء امتياز السكن الوظيفي يكون بإعادة التخصيص، ونتيجة ذلك يمكن إلغاء حق الامتياز على السكن الوظيفي عن طريق إلغاء التخصيص لزوال وجه المصلحة أو عدم استعمال السكن لمدة طويلة، فالمقصود أن انتهاء امتياز السكن الوظيفي لضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة يكون بإلغاء تخصيصه و إعادة التخصيص لمنفعة أخرى.³¹

طبقا لقاعدة توازي الأشكال تتم إجراءات إلغاء الامتياز بنفس الأشكال التي تم منحه بها، حسب ما ورد في المادة 8 المذكورة، وتختلف باختلاف الجهة المانحة للسكن الوظيفي حسب ما ورد في المواد من 3 إلى 7 من نفس المرسوم، فيصدر مدير الهيئة المستخدمة مقرر الإلغاء ويرسله إلى مديرية أملاك الدولة والأملاك العقارية، ويتم إصدار مقرر فسخ الامتياز بالنسبة للأملاك التي تحوزها أو تنتفع بها الدولة ويصدر رئيس المؤسسة مقرر الفسخ ويؤشر عليه رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية للولاية بالنسبة للمؤسسات ذات الطابع الإداري.

ويتم إلغاء الاستفادة من الامتياز بالنسبة للمساكن التابعة للولاية أو البلدية عن طريق قرار صادر

من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحالة بنفس الأشكال التي تم بها منح الامتياز، و رغم أن المشرع أحال بشأن خضوع المساكن الممنوحة التابعة للمؤسسات والهيئات ذات الطابع الاقتصادي، بالنسبة لإلغاء الامتياز كما في منحه للقانون الأساسي والنظام الداخلي المتعلقين بها، إلا أنه بخصوص التنازل عن هذه السكنات فيطبق نفس القانون الساري على المؤسسات ذات طابع إداري طبقا للمادة 7 من المرسوم 10/89، ويتم إنهاء وفسخ الامتياز بنفس طريقة منحه، بموجب مقرر يصدره رئيس المؤسسة ويؤشر عليه رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية للولاية، حيث أن المؤسسة العمومية رغم طابعها

الاقتصادي تقوم عند منح السكن الوظيفي بنشاط إداري وفقا للمادتين 55 و56 من القانون 01/88 كما ذكرنا سابقا.

3. مدى أحقية العون في الاستقرار في السكن الوظيفي

إذا كان السكن الوظيفي امتياز يستفيد منه العون في الإدارات والمؤسسات العمومية خلال ممارسته الوظيفية، فإن هذا الامتياز قد ينقلب بين ليلة وضحاها إلى محنة له و(أو) لذويه في حالة إنهاء الاستفادة من هذا السكن، مما قد يثير إشكال انعدام ضمان استقراره الاجتماعي في السكن الوظيفي، فمادام أن حياة الموظف للسكن مؤقتة ستجعله مهددا طيلة حياته الوظيفية بشبح الطرد من السكن بفقدان الحياة له، بالمقابل ضيق المشرع من نطاق الحصول على السكن الوظيفي لصالح شاغليه بالنظر إلى طبيعته القانونية باعتبار قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية، ونتساءل في هذا الإطار عن مدى الحماية القانونية المقررة لصالح العون في الاستقرار في السكن الوظيفي.

3.1. مدى الحماية القانونية للعون في وضعية إنهاء حق الامتياز على السكن الوظيفي

من خلال استقراء النزاعات العديدة المطروحة أمام القضاء بشأن السكن الوظيفي نجد أن موضوعها يركز غالبا على مسألة إخلاء السكنات الوظيفية لأجل استرجاعها للهيئة المستخدمة، ويتجسد ذلك عن طريق الطرد من السكن وإمكان المطالبة بالتعويض عن شغل السكن بطريقة غير شرعية.

3.1.1. الطرد تدبير قانوني استعجالي لاسترجاع المساكن الوظيفية

أولاً: مضمون الطرد:

يؤدي إلغاء امتياز السكن الوظيفي سواء في حالة انتهاء العلاقة الوظيفية بأي شكل من الأشكال، أو إعادة تخصيص السكن وبيعته، إلى طلب إخلاء السكن الوظيفي ويتم ذلك في إطار إجراءات قانونية نص عليها المرسوم التنفيذي 10/89 المذكور، حيث تتضمن المادة 8 فقرة 2 ضرورة التنبيه بالإخلاء عن طريق إعدار في أجل 3 أشهر ويتعين على الشاغلين إخلاء الأماكن خلال هذا الأجل، وفي حالة عدم امتثالهم يتعرضون لإجراء الطرد بناء على طلب المصلحة أو السلطة المعنيتين، طبقا للمادة 10 من نفس

قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي

المرسوم، حيث يتعين على الشاغلين الذين لا يحوزون على سند امتياز أصلا أو الذين تم إلغاء سند امتيازهم إخلاء السكن في ظرف 3 أشهر وإلا تعرضوا للطرد فالسكن تم منحه بسبب الوظيفة فإذا زالت الوظيفة زال حق الانتفاع، وأن شغله في هذه الحالة دون حق ولا سند يعتبر تعديا وهو ما يفسر اعتبار القضاء الاستعجالي مختصا.³²

ولكن هل تكفي الإدارة بالطرد أو يمكن لها المطالبة بالتعويض؟ في الحقيقة يتعرض الشاغلين المذكورين بالإضافة إلى طلب الطرد في حالة استمرارهم شغل السكن دون سند امتياز إلى عقوبات مالية كما أشارت إلى ذلك المادة 8 فقرة 2 وبينتها المادة 10 من نفس المرسوم، حيث يلزم الشاغلين بدفع أقساط أو إتاوة الإيجار عن المدة التي استمروا فيها بشغل السكن، مزيدا بنسبة 50 بالمئة عن الستة شهور الأولى، ونسبة 100 بالمئة فيما زاد عن ذلك، وعمليا يتم ذلك إداريا في حالة نقل وتحويل العون إلى مكان عمل آخر، عن طريق الاقتطاع من الأجر فقد جرى العمل على مستوى بعض مديريات أملاك الدولة أن أمين خزانة الدولة يبعث بسند التحصيل إلى الخزينة التي انتقل إليها العون لأجل الاقتطاع المباشر من الأجر، أما في الحالات الأخرى كالاستقالة والوفاة والتقاعد، فلا نجد دعوى للمطالبة بدفع بدل الإيجار، ويخص ذلك حالتي السكن الوظيفي لضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة، مادام أن المشرع لم يحدد نوعا معينا.

أما بالنسبة للتعويض فلا نجد اجتهاد قضائي يقضي بذلك، وهذا يرجع غالبا إلى اختصاص القضاء الاستعجالي المختص في دعوى الطرد، الذي يرفض البث في قضايا التعويض باعتبارها تمس بأصل الحق.

والملاحظ عدم إحاطة المشرع بتنظيم إنهاء الاستفادة من امتياز السكن الوظيفي بالعناية الكافية، حيث أن ذلك يترتب عليه آثارا اجتماعية ناجمة عن الطرد، فقد اقتصر المشرع على ترتيب الجزاء على العون دون تحديد حقوق شاغلي السكن في هذه الحالة كما هو الحال بالنسبة لورثته في حالة الوفاة المفاجئة للعون، وإذا كان انتهاء المهام سبب منطقي لإنهاء الامتياز فإن بيع السكن وإلغاء التخصيص وإعادة تخصيصه مرة أخرى دون أية حماية، يطرح غموضا ويعتبر تعسفا في حق العون.

ثانيا: طبيعة دعوى الطرد:

يؤول الاختصاص في دعاوى الطرد من السكن الوظيفي إلى قاضي الاستعجال وذلك بناء على ما استقر عليه الاجتهاد القضائي³³، ولم يعرف المشرع حالة الاستعجال وإنما اكتفى بالإشارة إليها من خلال المادة 299 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، لذلك يخضع تحديده حالة بحالة للقاضي الإستعجالي، وقد أقر هذا الأخير اختصاصه بالبث في بعض قضايا الطرد من السكن الوظيفي لتوفر شروط الاستعجال والمتمثلة أساسا في عنصر الاستعجال، عدم المساس بأصل الحق و ألا يكون الهدف منها الاعتراض على تنفيذ قرار إداري أو يتعلق النزاع بالنظام العام ، وفيما يلي تفسير لهذه الشروط بإسقاطها على قضايا الطرد من السكن الوظيفي طبقا لما انتهى إليه الاجتهاد القضائي:

***توافر عنصر الاستعجال:** يأخذ في عنصر الاستعجال بمعيار دفع الضرر الذي لا يمكن جبره، ويتبين أن قاضي الاستعجال قد أقر باختصاصه في حالات الطرد حين:

- انعدام سند الامتياز من السكن الوظيفي: باعتبار أن الامتياز هو الرخصة القانونية لشغل السكنات الوظيفية، وأن رفض إخلاء هذه السكنات يعتبر تعديا يختص قاضي الاستعجال بوضع حد له، وأقر في حالات أخرى بأن عنصر الاستعجال يتوفر في حالة التي يمكن أن ينجر عن التأخير في صدور حكم بشأنها ضرر لا يمكن إصلاحه.³⁴

- حالة انتهاء العلاقة الوظيفية: يعتبر انتهاء العلاقة الوظيفية تحت أي شكل من الأشكال، سبب لإلغاء الامتياز كما أسلفنا وينجم عنه طرد شاغله، لأن احتلال المسكن وشغله في هذه الحالة أصبح دون سند شرعي وهو ما يقتضي ضرورة السرعة في استرجاع السكن للحاجة الماسة للهيئة المستخدمة له للمنفعة العامة بوضعه تحت تصرف شاغل جديد، كمن يستخلف الموظف في منصبه، وفي هذه الحالة استنبط قاضي الاستعجال عنصر الاستعجال من حاجة الهيئة المستخدمة للسكن وأن انتهاء مبرر شغل المنصب لصالح الهيئة المستخدمة قد انتفى وهو سبب كاف لطلب الطرد بموجب الاستعجال.³⁵

*** عدم مساس دعوى الطرد بأصل الحق:** حيث أن رفع دعوى الطرد من السكن الوظيفي لا تتطلب نزاع جدي أمام قاضي الموضوع، فبمجرد توجيه إنذار بالإخلاء للشاغل الذي انتهت علاقته الوظيفية وألغي سند امتياز، أو الشاغل الذي لا يحوز على سند الامتياز، وانتهت المدة المحددة في الإنذار ترفع

قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي

دعوى أمام القضاء الاستعجالي، إلا في حالة إثارة الشاغل لدفع متعلق بملكته للسكن جراء التنازل عنه، فهنا يقضي قاضي الاستعجال بعدم الاختصاص النوعي.

* ألا يكون الهدف من الدعوى الاعتراض على تنفيذ قرار إداري وعدم تعلق النزاع بالنظام العام: لا تتضمن دعوى الطرد من السكن الوظيفي ما يعيق تنفيذ قرار إداري أو مساس بالنظام العام، بل العكس تهدف إلى تنفيذ قرار إداري يتعلق بإلغاء الامتياز، كما لا تمس إطلاقا النظام العام.

إن اختصاص القاضي الإداري الاستعجالي في دعاوى الطرد يؤدي إلى تطبيق قواعد وأحكام القضاء الاستعجالي التي تتميز بالسرعة من حيث الفصل في أقرب الآجال وتخفيض آجال التكليف بالحضور، وعدم قابلية الأوامر الاستعجالية للطعن، واعتبارها معجلة النفاذ بكفالة أو بدونها رغم كل طرق الطعن...³⁶ ويترتب على ذلك آثارا وهي مباغتة ومفاجأة شاغل السكن سواء العون أو ذوي حقوقه في حالة وفاته بطردهم دون أدنى تدابير لإسكانهم أو تعويضهم في مثل هذه الحالات.

نستنتج مما سبق عرضه أن الاجتهاد القضائي قرر الطابع الاستعجالي لدعوى الطرد حيث يتم بموجب أمر استعجالي، فأعطى بذلك أولوية في حماية الإدارة بتحقيق السرعة في استرجاع السكن بالنظر إلى طبيعة نشاطها، وفي الوقت نفسه تجريد شاغل السكن الوظيفي الذي قد يكون العون أو ذوي حقوقه من أدنى حماية اجتماعية في المأوى.

2.1.3. أية حماية قانونية لشاغل السكن الوظيفي من آثار الطرد؟

لقد اتجهت الدولة في العقد الأخير إلى تطهير حظيرة السكن الوظيفي من الشغل والحيازة غير القانونية لهذه السكنات بهدف استرجاعها، خصوصا تلك التابعة للقطاعات الوزارية الكبرى كالتربية والصحة والعمل والتشغيل والنقل والتكوين المهني والجماعات المحلية وهيآت الضمان الاجتماعي والسكن والعمران... وبعض المؤسسات الاقتصادية العمومية كسونلغاز ونفطال والبنوك العمومية، و بينت التقارير المنجزة من لجان البحث والتحري المنشأة في هذا الإطار إحصاء أكثر من 14 ألف سكن وظيفي مشغول بطريقة غير قانونية أي مخالف للهدف الذي منح من أجله، سواء كان الشاغل للسكن هو المستفيد أصلا أو ذوي حقوقه وانتهى حقه في الامتياز لسبب من الأسباب، أو أجنبي تماما عن الهيئة

المستخدمة المألوفة للسكن وحازه بطريق غير قانوني بالإعارة أو الإيجار... أي حائز دون سند امتياز أو سند للتنازل عن السكن في إطار القانون المعمول به.³⁷

وبادرت الإدارة بإرسال إعلانات لإخلاء السكنات الوظيفية من شاغليها دون سند قانوني، ثم اللجوء إلى القضاء للبت في قضايا الطرد التي تتم بصفة استعجالية، فشملت عمليات الطرد في الواقع أعداد كبيرة وكان ضحيتها أحيانا فئات هشّة ومحرومة، من مسنين تجاوزوا سن 65 سنة، وأطفال وذوي احتياجات خاصة، دون أدنى اعتبار للحماية القانونية التي ينص عليها أسمى القوانين في هذا الإطار وهو الدستور الذي يحرص على حماية الأسرة كمجموع وهذه الفئات على الخصوص في المادة 71 منه، بقولها "تحمي الأسرة بحماية الدولة والمجتمع. حقوق الطفل محمية من طرف الدولة والأسرة... تسعى الدولة إلى ضمان المساعدة والحماية للمسنين" والمادة 72 بقولها "تعمل الدولة على ضمان إدماج الفئات المحرومة ذات الاحتياجات الخاصة في الحياة الاجتماعية..." و أولوية الفئة المحرومة بتسهيل الحصول على سكن في المادة 63 منه،³⁸ فالدولة لا توفر في مثل هذه الحالات أماكن خاصة لإيواء هذه الأسر، وفي ظل ارتفاع تكاليف الإيجار وانخفاض القدرة المالية لهؤلاء الأشخاص وعجزهم على تلبية مثل هذه التكاليف تصبح هذه الأسر عرضة للتفكك الأسري والتشرد بسبب انعدام المأوى.³⁹

ونبين في ما يلي بعض النقاط القانونية التي تعكس ضعف الحماية من آثار الطرد في هذا المجال:

أولاً: عدم مراعاة الحاجة إلى السكن عند إجراء الطرد: إن التأخر و التماطل المسجلين في معالجة ملفات السكنات الوظيفية لعقود من الزمن أدى إلى تراكم وتعقد الوضعيات، حيث أن هذه السكنات خصوصاً لضرورة الخدمة تبقى محتلة من الشاغلين المنتهي حقهم في هذا الامتياز لفترة طويلة وتنتقل حيازتها إلى ذوي حقوقهم، كما يمكن أن تصبح عرضة للمضاربة بكراءها أو حتى بيعها وتصبح في يد غرباء عن الإدارة والهيئات العمومية، ويعتبر هذا من قبيل الإخلال الخطير بالسير العادي للمؤسسات والنظام العام حين تكون واقعة بالمؤسسة أو بمحاذاتها، وكذا إساءة إلى هذا الامتياز الإداري.

ولقد ساوى القانون في إجراء الطرد بين الشاغل الطفيلي دون سند والشاغل الذي انقضى سند امتياز وذوي حقوقه وهو في أمس الحاجة لهذا السكن، وانتهجت الهيئات المستخدمة من إدارات وغيرها في

قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي

حقهم نفس الإجراءات، وهو ما اعتبره البعض قسوة وعدم عرفان في حق العون أو الموظف الذي قضى عقودا من الزمن خدمة للمرفق العام.

وتداركا للآثار والانعكاسات السلبية لإجراء الطرد الذي أصبح ظاهرة اجتماعية، وفي ظل انخفاض الفرص القانونية والقدرات المالية لبعض الموظفين في اقتناء سكنات ضمن الصيغ المختلفة للسكن،⁴⁰ بادرت بعض الوزارات لاتخاذ ترتيبات قانونية قبل إجراء الطرد تتمثل في دراسة الملفات كل على حدة وإجراء التحقيق اللازم للتأكد من عدم امتلاك الشاغل بدون حق لسكن آخر يؤويه من خلال البطاقة الوطنية للسكن.⁴¹

ثانيا: عدم المساواة في التعامل مع الملفات

إن الحق في السكن يستدعي توفير القدر الكافي من أمن الحياة القانوني بصرف النظر عن نوعها، حيث يجب أن ينعم جميع الأشخاص بدرجة من أمن الحياة تكفل الحماية القانونية من الإخلاء القسري والمضايقات والتهديدات الأخرى، إلا أنه يجب التمييز في هذا الصدد بين الأشخاص الشاغلين للسكن الوظيفي وهم في حاجة ماسة إليه، والأشخاص المتحايلين الطفيليين الذين لا يشكل طردهم من السكن الوظيفي مساسا بحقهم، وقد تحول بالنسبة لهم من كونه مكسبا اجتماعيا غرضه تحقيق الاستقرار الوظيفي في مستوى لائق، إلى مكسب اقتصادي ثمين محلا للمتاجرة والتأجير من الباطن بالرغم من حظر النصوص القانونية والتنظيمية لذلك، كونه في الأساس ملكية عمومية.⁴²

و في حين لا تتوانى بعض الإدارات عن الشروع في تصفية وضعية السكنات الممنوحة **لضرورة الخدمة** - السكنات الإلزامية- المشغولة بطريقة غير عادية وغير قانونية كقطاع التربية باعتبارها غير قابلة للتنازل،⁴³ تتغاضى أسلاك أخرى عن إجراء الطرد لعقود من الزمن، رغم وحدة القانون المطبق عليها، مما يخل بالتطبيق السليم للقانون ومبدأ المساواة وتكافؤ الفرص الذي تنص عليه المادة 37 من التعديل الدستوري الأخير.⁴⁴

ثالثا: **عدم جواز التمسك بحق البقاء أو إعادة الإسكان**: قرر القضاء في أحكام عديدة عد أحقية شاغل السكن الوظيفي، في التمسك بالحق في البقاء في كل الأحوال حتى لو كان صاحب حق امتياز وانتهى امتياز له لسبب من الأسباب،⁴⁵ وكونه يسدد بانتظام مقابل الانتفاع لا يؤهله للمكوث في السكن

الوظيفي،⁴⁶ ونشير إلى غياب أي نص قانوني يكفل حماية شاغل السكن من الطرد وحقه في التمسك بالبقاء إلا ما ورد في القانون الأساسي العام للعامل 12/78 الذي كان ساريا على الموظفين والعمال في المؤسسات العمومية،⁴⁷ حيث منح حماية معتبرة للشاغلين الشرعيين للسكنات الوظيفية في حالة العجز أو المرض أو الإحالة للتقاعد، فكفل لهم الحق في البقاء في هذه السكنات أو في سكن لائق في إطار ما يضمنه القانون، كما يستفيد من ذلك الأشخاص المكفولين من طرفهم، إلا أنه استثنى من التمسك بحق البقاء المساكن المرتبطة بسير الخدمة، ويقصد المشرع بذلك حسب اعتقادنا السكن لضرورة الخدمة بالنظر إلى الطبيعة الخاصة لهذه السكنات وارتباطها عموما بمقر الهيئة المستخدمة.⁴⁸

وخارج إطار السكن الوظيفي يكفل القانون 01/81 الملغى الحق في البقاء للأشخاص المستأجرين للأموال العقارية ذات الاستعمال السكني غير الراغبين في الشراء، وكذا للأطفال في حالة وفاة وليهم شرط أن تتوفر فيهم الشروط المحددة والمتمثلة أساسا في شغل السكن بصفة شرعية، وأداء الالتزامات التجارية وعدم امتلاك عقارات للاستعمال السكني.⁴⁹

وقد حظيت فئة المسنين عموما بالحق في البقاء في حالات مماثلة، حيث يحظر القانون طرد فئة المسنين مثلا ويكفل لهم التمسك بحق البقاء في السكن في عقد الإيجار المدني، والمبرم في ظل القانون السابق بموجب القانون 05/07 على خلاف الفئات الأخرى طبقا للمادة 507 مكرر فقرة 2 من القانون المدني.⁵⁰

ومن جهة ثانية لا يستفيد الأشخاص المطرودين من السكن الوظيفي من أية أولوية لإعادة إسكانهم من خلال الصيغ المعدة للطبقة المحرومة، كما هو الحال في السكن العمومي الإيجاري فبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 142/08 المذكور الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، والموجه أساسا إلى الفئات الاجتماعية المحرومة والمعوزة بالنظر إلى مداخيلها سواء كانت لا تملك سكن أو تقطن في سكن غير لائق، لا نجد أنه يشير إلى الأشخاص ضحايا الطرد من السكن الوظيفي ضمن المعيار المتعلق بظروف السكن والذي يعتمد عليه بالموازاة مع معايير أخرى لمنح السكن والتي أشارت إليها المادتين 34 و 35 منه.

وبالمقابل منح الحق للمقيم في السكن الوظيفي المطالبة بالسكن العمومي الإيجاري، إذا كان يستوفي الشروط المطلوبة للاستفادة منه، والموضحة في المواد 3، 4 و 5 من نفس المرسوم المتعلقة بالإقامة والدخل

قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي

العائلي الشهري، والسن، وجعلت الإقامة في السكن الوظيفي دون تحديد لطبيعة السكن سواء لضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة، ضمن آخر فئة في معايير التنقيط المتعلقة بظروف السكن المستند إليها لمنح السكن العمومي الإجباري،⁵¹ وهذا اعتراف من المشرع بأن السكن الوظيفي غير محقق للاستقرار وأمن حيازة المسكن، فقد يكون المستفيد منه عرضة للطرد بإنهاء قرار الامتياز في أي وقت، في حين أن المقصود بالحق في السكن اللائق ليس ضمان مجانية السكن لكل المواطنين دون استثناء، وإنما وضع التدابير اللازمة للحيلولة دون التشرّد وعمليات الإخلاء القسري، بالتركيز على الفئات الضعيفة وضمان أمن حيازة المسكن، فما الفائدة من أن يكون للشخص سكن مستقل وملائم ماديا ومعنويا إن كان مهددا بالإخلاء يوميا.⁵²

وفي هذا الصدد أشارت المقررة الأممية الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز، في تقرير لها عند زيارتها للجزائر من 9 إلى 19 تموز 2011، إلى "استفحال ظاهرة الطرد من المساكن منذ اعتماد قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08،... وأنها تشعر بقلق إزاء ارتفاع عدد الأشخاص المطرودين الذين أصبحوا دون مأوى ولم تتخذ إجراءات وتدابير بشأنهم، وقد شملت عمليات الطرد مسنين تتجاوز أعمارهم 60 سنة".⁵³

2.3. التنازل عن السكن الوظيفي لصالح العون المستفيد بين التقييد والتجاوز

رغم أن المشرع أقر إمكانية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية،⁵⁴ إلا أن النصوص القانونية والتنظيمية استثنت هذه السكنات من ضمن الأملاك العقارية العمومية القابلة للتنازل من خلال القانون 01/81 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية والذي كان يرمي إلى تمكين كل جزائري من الحصول على سكن لائق،⁵⁵ الذي أحال إليه المرسوم التنفيذي 10/89 بشأن التنازل عن السكن الوظيفي، واستثناء حدد المشرع شروطا ومعايير للتنازل عنه والقصد المحافظة على الأملاك العمومية وطبيعتها المستهدفة ضمان واستمرارية المرافق العامة.

1.2.3. تقييد التنازل عن السكن الوظيفي:

حاول المشرع الموازنة بين المصلحة العامة التي تقتضيها ضمان سيرورة المرفق العام والمصلحة الخاصة للكون في الاستقرار والحياة الآمنة للسكن، فقرر أصلاً عدم جواز التنازل عن السكن الوظيفي واستثناءاً قيد التنازل بشروط وإجراءات.⁵⁶

أولاً: الأصل عدم جواز التنازل عن السكن الوظيفي:

إنّ طبيعة السكن الوظيفي واعتباره جزء من أملاك الدولة الضرورية لممارسة الوظيفة سواء كانت تابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو للمؤسسات العمومية، تجعل منه غير قابل للتصرف وبالتالي للتنازل لصالح الأشخاص الشاغلين له ، فقد استثنى من الأملاك التي يجوز التنازل عنها في المادة 3 الفقرة 5 من القانون 01/81 سالف الذكر، وعبر عنه بمساكن الخدمة المرتبطة بمباني الدولة أو المساكن الضرورية لممارسة الوظائف، كما استثناءها المرسوم التنفيذي 269/03⁵⁷ الذي يحدد شروط وكميات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة لدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 في المادة 2 فقرتها الثالثة، وعبر عنها بالسكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات المحلية والتي لا يمكن أن تكون محل تنازل طبقاً للمادة 162 من قانون المالية لسنة 1992، وبعدها المرسوم التنفيذي 153/18 يحدد شروط وكميات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري في المادة 2 فقرة 3 التي استثنت السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية بالإضافة إلى الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية من تطبيق أحكام هذا المرسوم⁵⁸ وهو ما كرسه بوضوح المرسوم التنفيذي 10/89 حيث تعد غير قابلة للتنازل السكنات الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة، والسكنات الواقعة في الهيئة المستخدمة والمرتبطة بها ارتباطاً لا يقبل القسمة.⁵⁹

أ. عدم جواز التنازل عن السكن الممنوح لضرورة الخدمة:

طبقاً لما ينص عليه المرسوم 10/89 في مادته 14⁶⁰ فإن المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة الملحة غير قابلة للتنازل إطلاقاً بقولها "لا تكون المساكن الممنوحة لضرورة الخدمة قابلة لأن تباع لمن يسكنها" وهو ما استثنته المادة 3 من القانون 01/81 المذكور بأن المساكن الضرورية لممارسة الوظائف ممنوعة من التنازل عنها لفائدة شاغليها الساكنين، وهو أمر منطقي وقد استند المشرع في ذلك إلى طبيعة السكن وكذا

قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي

المناصب والوظائف المستفيدة منها التي تكون مؤقتة وتخضع للنقل والتحويل بصفة دورية في كل القطاعات، وأكد على ذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 ماي 1989 المعدل بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ 5 فيفري 2002 في المادة الثالثة منه بقوله "لا تكون قابلة للتنازل عليها لمن يشغلونها المساكن الواردة في القائمة أ" والمقصود بها المساكن الممنوحة للضرورة الملحة للخدمة.

وتطبيقا لذلك استقر القضاء على عدم قابلية السكنات الوظيفية تأسيسا على اعتبارها ممنوحة لضرورة الخدمة وصدرت قرارات قضائية بذلك أهمها القرار رقم 13382 الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 20 جانفي 2004 "إن موضوع النزاع يتعلق بإلزام الإدارة المسيرة للسكن الوظيفي الذي يشغله المستأنف في إطار وظيفته، بصفته أستاذ التكوين المهني بمستغانم بالتنازل عن المسكن المذكور لفائدته، لكن ينبغي ملاحظة أن التنازل يكون رضائيا ويتم التسوية إداريا... خاصة إذا كانت أصلا غير قابلة للتنازل بالنظر إلى طبيعتها القانونية كما هو الشأن في قضية الحال عملا بالمواد 8 و 10 و 14 من المرسوم 10/89". وفي قرار آخر تحت رقم 13494 مؤرخ في جانفي 2004 أكد مجلس الدولة أنه "يستخلص أن ضرورة استعادة المسكن لمجلس قضاء الأغواط المستفاد منه قانونا تكون مؤقتة..... طالما أن الطابع الوظيفي للسكن محل النزاع قائم وأن مقرر المنح تم إبطاله.... وأن القضاة قد جعلوا ضمن القائمة أ التي لا يمكن التنازل عن السكنات الوظيفية لشاغلها".

وفي نفس السياق صدرت تعليمة عن وزارة المالية رقم 3918 مؤرخة في 22 جويلية 2000 تؤكد على ما يلي "بموجب مذكرتي المذكورة المشار إليها تم تذكيركم بالغاية الموجودة من تخصيص الإثني عشر مسكن المسلمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لفائدة وزارة المالية، وكذا الإطار القانوني المنظم لتسيير هذه العقارات والحماية المقررة لها والمتعلقة أساسا بعدم قابلية التنازل عن هذه المحلات السكنية، وعليه يطلب من مديري أملاك الدولة للولايات اتخاذ الإجراءات القانونية الكفيلة بإلغاء جميع العقود الإدارية التي كانت محل نقل ملكية السكنات الوظيفية التي تم التنازل عنها".

وفي وقت سابق قررت المحكمة العليا عدم إمكانية التنازل عن السكن الوظيفي الممنوح لضرورة الخدمة ففي قرار لها بتاريخ 16/08/1988 تحت رقم 55826 جاء فيه "متى كان من المقرر قانونا أنه لا يجوز التنازل عن مساكن الخدمة التي هي جزء من البنايات التي تستعملها الدولة والجماعات المحلية

والهيئات والأجهزة العمومية وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مخالفا للقانون كما كان من الثابت في قضية الحال أن البنك المركزي يطعن في صحة عقد بيع انصب على شقة وظيفية ضرورية لأعمال المرفق العام متى كان كذلك استوجب إبطال عقد البيع".⁶¹

ب. عدم جواز التنازل عن السكن الممنوح لصالح الخدمة الواقع في نطاق الهيئة المستخدمة أو المرتبط بها ارتباطا لا يقبل القسمة:

أشارت المادة 15 من المرسوم 10/89 إلى أن المساكن الممنوحة لصالح الخدمة الواقعة في نطاق الهيئة المستخدمة أو المرتبطة ارتباطا لا يقبل القسمة بالعقارات التي تستعملها هذه الهيئة لا تكون قابلة لأن تباع لمن يسكنها"، وهو ما أكدته القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المعدل والمتمم، بأن المساكن الواردة في القائمة ب- أي المساكن الممنوحة لصالح الخدمة - والواقعة في رحاب الهيئة أو المرتبطة ارتباطا لا يقبل القسمة بالعقارات التي تستعملها هذه الهيئة لا تكون قابلة للتنازل عنها لشاغلها".

لقد تأسس المشرع في عدم قابلية التنازل عن السكن الوظيفي في هذه الحالة على معيار موقع السكن، فوجوده داخل الهيئة المستخدمة أو ارتباطه بعقاراتها ارتباطا وثيقا بشكل يستحيل معه القسمة يجعل المسكن ضمن الأملاك العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية طبقا لما تنص عليه المادة 16 من القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم أن الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية تشمل "... المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذا العمارات الإدارية المصممة والمهيئة لإنجاز مرفق عام..." وهي أملاك لا يمكن التصرف فيها ولا أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها،⁶² وبالتالي تخرج عن الأملاك الخاصة للدولة التي يجوز التصرف فيها والتنازل عنها.

وقد أكدت عدة قرارات قضائية على عدم جواز بيع السكنات الوظيفية الواقعة داخل الهيئة المستخدمة، فهي غير قابلة للتنازل عنها، من بينها قرار لمجلس الدولة تحت رقم 13897 مؤرخ في 2004/02/17، بقوله "أن الأمر يتعلق بمسكن وظيفي يقع في حي متصل بمتقنة الكيفان وهذه المساكن مخصصة لإيواء الموظفين العاملين بهذه المدرسة، ومنه فإنه غير قابل للتنازل عنه".⁶³

قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي

وفي قرار آخر رقم 13058 مؤرخ في 20 أبريل 2004 بقوله "السكن محل النزاع هو سكن وظيفي يقع داخل المؤسسة التربوية تحت وصاية البلدية وإن إبقاء المستأنف شاغلا لسكن وظيفي من شأنه عرقلة المؤسسة التربوية في تأدية مهامها على أحسن صورة.

واعتبرت المحكمة العليا في قرار لها رقم 141580 مؤرخ في 10 فيفري 1999 ب"أن وجود حائط يفصل بين البنايتين لا يشكل انفصالا ولا تغييرا في الطبيعة القانونية للسكن المتنازع عليه مادام هذا المسكن من سكنات الخدمة وضروري لممارسة الوظيفة".

ثانيا: الاستثناء جواز التنازل عن السكن الوظيفي بشروط وقيود

بالنظر إلى طبيعته الخاصة المزدوجة على اعتبار أنه من الأملاك العمومية والمخصص للوظيفة، قيد المشرع التنازل عن السكن الوظيفي بشروط وقيود تتعلق أساسا بأهلية شاغل السكن من جهة، وبتقدير الإدارة لعدم مساس التنازل بالسير الحسن للمرفق العام من جهة أخرى.

أ. شروط التنازل عن السكن الوظيفي:

حدد المشرع شروطا لإمكانية التنازل عن السكنات الوظيفية لشاغليها الشرعيين بموجب المرسوم التنفيذي المذكور 10/89 في المادة 15 من المرسوم 10/89 في فقرتها الثانية "إذا وقعت هذه المساكن خارج نطاق الهيئة المستخدمة أو توفرت في ساكنها شروط تحدد بقرار وزاري مشترك بين وزارة المالية والوزير المكلف بالإسكان ووزير الداخلية والبيئة بعد استشارة السلطات والهيئات المعنية وتكون قابلة للتنازل عنها بموجب القانون 01/81..."، وبينت المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1987 بأن المساكن الواردة في المادة الأولى الواردة في القائمة ب والواقعة خارج رحاب الهيئة قابلة للتنازل عنها لمن يشغلونها ضمن احترام أحكام المادة 15 من المرسوم 10/89...".

والمقصود بالمساكن الواردة في القائمة ب هي المساكن الممنوحة لصالح الخدمة، إلا أنه للاستفادة من التنازل عن هذه المساكن تتطلب المادة 15 المذكورة شروطا حددتها المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المذكور التي تحيل إلى المادة 5 من القانون 01/81:⁶⁴

- أن يكون الشاغل شخص طبيعي، متمتع بالجنسية الجزائرية، ويشغل بصفة دائمة وشخصية ومستوفي للالتزامات التجارية عند تاريخ التنازل.

- امتلاك شاغل السكن لسند قانوني يخول له شغل المسكن صادر من السلطة المختصة ويتمثل في سند الامتياز، أو سند إيجار إذا كان السكن غير مملوك للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية.⁶⁵
- استيفاء فترة 7 سنوات عمل في الهيئة المستخدمة.

فينبغي إلى جانب ذلك استصدار وثيقة تثبت دفع مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة من طرف مديرية أملاك الدولة أو ديوان الترقية والتسيير العقاري، بالإضافة إلى تقديم نسخة من بطاقة هوية الطالب،⁶⁶ وتتم كفيات التنازل بنفس الأشكال المنصوص عليها قانونا المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، من حيث صيغة وكيفية وإجراءات الشراء وقيمتها التجارية طبقا لما ينص عليه المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 153/18 المذكورين، فيبرم عقد بيع تعدده مصالح أملاك الدولة بين الطالب ومالك العقار موضوع التنازل يوضح فيه على الخصوص ثمن التنازل والمدة بالنسبة للبيع بالتقسيط... ويتم تسجيل المشتركين للأملاك العقارية في البطاقة الوطنية للسكن.⁶⁷

ب- حق الاعتراض على طلب التنازل عن السكن الوظيفي:

قد تبدو هذه الشروط بسيطة تمكن كل شاغل لسكن وظيفي يستوفيها من المطالبة بحقه في التنازل له عن هذا السكن، إلا أن المشرع لم يجعله حق مكتسبا وإنما يخضع للسلطة التقديرية للهيئة المالكة أو حيث
يمكن للإدارة
أو الهيئة التي ترتبط بها هذه المساكن الاعتراض على بيع هذه الأخيرة رغم توفر الشروط لأسباب جدية تتصل بحسن سير المصالح طبقا للمادة 4 فقرة 2 من القرار الوزاري المشترك المذكور.

ويتطلب القانون⁶⁸ أن يكون هذا التحفظ أي الاعتراض ذو طابع استثنائي، وتبدو الاستثنائية من خلال ما يلي:

- الإذن المسبق: وجوب تلقي الموافقة المسبقة من السلطة الوزارية الوصية.

قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي

- الإعلام: ضرورة إبلاغ هذا التحفظ إلى علم الشاغلين لهذه المساكن والمؤسسات والهيئات المكلفة بالبيع.

- تأقيت الاعتراض: عدم تجاوز مدة الاعتراض سنتين يتم تجديدها عند الحاجة بنفس الأشكال.

وفيه من تقرير هذا الاعتراض أن المشرع منح الإدارة حق تقدير مدى ملائمة التنازل عن السكنات لتحقيق مصلحة المرفق العام من عدمه، فقد استقر الاجتهاد القضائي على وجوب موافقة الهيئة المستخدمة على التنازل وعدم إمكانية إلزامها،⁶⁹ إلا أن المتعمن في هذا الإجراء يجده غامضاً من حيث مفهومه وطبيعته القانونية في إغفال توضيح إجراءاته وكيفياته وتوقيته، وإن كانت الإدارة ملزمة بتبرير قرار الاعتراض أم لا.

وعموماً فإن الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا قرر ضرورة تسبب الإدارة لقرارها بالرفض، وعدم قبول طلب المواطن التنازل عن ذمة عقارية إيجارية لعدم توافر الشروط القانونية أو لأن العقار غير قابل للتنازل.⁷⁰

2.2.3. المرونة والتشديد في التعامل مع ملف التنازل عن السكن الوظيفي

لقد نجم عن تعدد القوانين المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة وخضوعها للتعديل، وعدم وضوح تلك المتعلقة بالسكن الوظيفي تباين في التعامل مع موضوع التنازل عن السكن الوظيفي لصالح الخدمة، فقد خضع ذلك لمعايير غير موضوعية يكتنفها المرونة تارة والتشديد تارة أخرى، وتباين في معالجة طلبات التنازل بين القطاعات والأماكن بما يتوافق و تقدير المسؤولين، حيث تفرض بعض الإدارات شروطاً تتغاضى عنها إدارات أخرى، و يجدر التنويه إلى أن بعض مصالح أملاك الدولة تطالب بصفة تلقائية طالب التنازل بشهادة عدم الاستفادة من إعانة مالية من الدولة في مجال السكن وبتصريح شرعي بعدم اكتساب ملك تابع للدولة، وهنا يثور التساؤل فيما إذا كان عدم امتلاك شاغل السكن الوظيفي الراغب في شراءه لملك عقاري، وعدم استفادته من إعانات الدولة في مجال السكن هو شرط للاستفادة من التنازل؟

باستقراء النصوص القانونية المتعلقة بالتنازل نجد أن المشرع لم يستقر على موقف واحد، حيث لا يشترط آخر مرسوم تنفيذي متعلق بالتنازل 153/18 على الراغب في التنازل، شرط عدم امتلاك سكن للاستفادة من التنازل عن السكن الوظيفي، أو عدم استفادته من الإعانة المالية للدولة في مجال السكن، وإنما استثناه فقط من الاستفادة من الامتيازات في مجال شراء السكن المتعلقة بخصم مبالغ الإيجار المدفوعة والتخفيض على السعر،⁷¹ بعد أن كان المرسوم التنفيذي 153/13 المذكور قد قرر إقصاء المترشحين في حالة اكتسابهم ملك عقاري من الدولة أو استفادتهم من إعانتها المالية في مجال السكن، حيث يتم التأكد من ذلك من خلال البطاقة الوطنية للسكن،⁷² وللإشارة فقد أقصى القانون السابق رقم 01/81 شاغل السكن المالك لأي عقار مبني أو غير مبني خاص بالاستعمال السكني من الحق في التنازل عن السكن الوظيفي.⁷³

وبخصوص قابلية السكن الوظيفي لصالح الخدمة للتنازل يثير الإشكال المتعلق بحالة السكن العمومي التجاري المخصص بصفة استثنائية للمنفعة عامة أي منفعة الوظيفة، حيث أن تخصيص هذا السكن التابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري يكون بصفة مؤقتة طبقا للمادة 9 من المرسوم 142/08 المحدد لقواعد منح السكن العمومي التجاري المذكور، وهذه الطبيعة المزدوجة تطرح التباسا على المستوى العملي في إطار عملية التنازل حيث أن إجراءات إيداع طلب التنازل والهيئة المخولة دراسته، وكذا الطعن في القرار بسبب رفض التنازل تكون أمام هيئات تابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، في حين يخضع تنظيم مسألة التنازل عن السكن الوظيفي التابع للدولة لشروط وإجراءات أخرى خاصة تتعلق بالسكن الوظيفي وتتكفل بدراسة الطلب هيئات مختلفة.⁷⁴

وبهذا الخصوص صدرت مذكرة عن الوزير الأول تحت رقم 364 مؤرخة في 2009/07/20 تقضي بتجميد التنازل عن السكنات ذات الطابع الاجتماعي المخصصة للإدارات والمؤسسات والهيئات العمومية، ونتساءل عن مشروعية هذه القرارات وعن مدى اعتبارها تعبير عن الإدارة لسلطتها التقديرية في حق الاعتراض.⁷⁵

ففي نفس السياق عمدت بعض الإدارات المركزية أو اللامركزية إلى تفسير الحق في الاعتراض بوضع بند "عدم القابلية للتنازل" ضمن قرار منح الامتياز بغرض قطع الطريق أمام الشاغل على طلب التنازل

قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي

أصلاً، في حين قررت قطاعات أخرى التنازل عن هذه السكنات لصالح أعوانها بناء على تعليمات وزارية بشرط عدم امتلاكهم لملك عقاري، وهذا يبين أن مسألة التنازل عن السكن الوظيفي تخضع بدرجة أولى إلى تقدير الإدارة، أكثر منها إلى النصوص والقوانين.

وقد أدى استخدام حق الاعتراض على التنازل عن السكن الوظيفي لصالح الخدمة إلى زيادة النزاعات أمام القضاء، وغالبا عبر القضاء عن ذلك بكون أن التنازل عن السكن الوظيفي في حالة توفر شروطه ينبغي أن يكون رضائيا وتتم تسويته إداريا وليس عن طريق القضاء، ويخضع لإرادة التعاقد لدى الهيئة المستخدمة لا غير، وأن الاحتلال اللاشعري للسكن الوظيفي لا يكسب المحتل الحق فيه.⁷⁶

ويرى المعنيين أن هذا يشكل مساسا بمبدأ المساواة أمام القانون و في الحقوق وتكافؤ الفرص بين المواطنين المكرس في الدستور، فمبدأ المساواة أمام القانون يقتضي إخضاع المواطنين المتواجدين في أوضاع متماثلة إلى قواعد مماثلة وإخضاعهم لقواعد مختلفة كلما تواجدوا في أوضاع مختلفة،⁷⁷ وبجد انعكس ذلك سلبا بتغذية الممارسات المتتوية للحصول على هذه السكنات خرقا للقانون.

وينظر القضاء في القرارات الإدارية المتضمنة التنازل عن السكن الوظيفي بعد الطعن فيها فيقرر إلغائها بناء على عدم شرعيتها، ومن أهم أشكال خرق القانون في عملية التنازل عن السكن الوظيفي عدم المشروعية الخارجية لقرار التنازل المتعلقة باختصاص مصدر القرار وبشكل القرار وإجراءات إصداره، الناجم عن عدم الاختصاص وعدم احترام الإجراءات في منح قرار التنازل عن السكن الوظيفي، حيث يتطلب القانون أن يتم التنازل بنفس الأشكال التي منح بها حق الامتياز ومن نفس الجهة المختصة طبقا لما ذكر، إلى أنه في الواقع تحدث تجاوزات، فلا يجوز لوزير البريد والمواصلات إلغاء تخصيص مساكن وظيفية تابعة لأملاك الدولة، والتنازل عنها لصالح شاغليها لأن ذلك من اختصاص وزير المالية، بالنظر إلى الطابع الوطني لمؤسسة البريد والمواصلات.⁷⁸

وقد تطلب قانون المالية لسنة 2016 في مادته 50 بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية مصادقة السلطة الوصية على مداوات المجالس الشعبية الولائية والبلدية فيما يتعلق بإجراء التنازل حتى يكون قانونيا،⁷⁹ إلا أن الممارسة أبانت عن التنازل على سكنات وظيفية دون مراعاة هذا الإجراء الأساسي.

أما عدم المشروعية الداخلية لقرار التنازل فتتعلق بموضوع التصرف المتعلق بالانحراف في السلطة ومخالفة وتجاوز القانون في منح قرار التنازل لأجل تحقيق أغراض غير مشروعة، بسبب عدم أحقية الشاغل أصلاً في امتياز السكن الوظيفي وشغله دون وجه حق، أو لأن طبيعة السكن الوظيفي غير قابل للتنازل، وفي قطاعات عديدة وعلى سبيل المثال لا الحصر على مستوى قطاع التربية، تفاقمت وضعية السكنات الوظيفية بسبب شغلها من أناس حتى غرباء عن القطاع، وتمكنوا من الحصول على مقررات غير قانونية للاستفادة من هذه السكنات، وهذا أدى إلى إثقال كاهل ميزانية الدولة في نفقات مقاضاة هؤلاء الأشخاص.⁸⁰

خاتمة:

لقد أدت الطبيعة القانونية الخاصة للسكن الوظيفي إلى غموض وعدم انسجام النصوص القانونية في ضبط أحقية الموظف في الاستقرار في السكن الوظيفي، سواء من خلال حمايته من آثار الطرد الذي يكون مبصوما بتعسف الإدارة وإن كان قانونياً، أو من خلال رفع الغموض عن الحق في التنازل عن السكن الوظيفي بالنسبة للسكن الممنوح لصالح الخدمة، وإذا اعتبرنا أن سيرورة واستمرارية المرفق العام أولوية الأولويات باعتبارها تهدف إلى المصلحة العامة، فإن الحق في الاستقرار في السكن والأمن في حياته للكون هو حق إنساني واجتماعي مقدس جدير بالحماية القانونية، فيلزم تفعيل آليات الحماية للموظفين وعائلاتهم من شبح الطرد من السكن الوظيفي خصوصاً في حالات الوفاة أو العجز والتقاعد، بتخصيص مثلاً حصة من السكن الاجتماعي لفائدتهم في حالة عدم امتلاكهم سكن أو عدم استفادتهم من إعانة في هذا المجال بما يكفل الانتصاف القانوني.

ومن الناحية التشريعية ينبغي إعادة النظر في السكن الوظيفي خصوصاً السكن الموجه لصالح الخدمة ضمن المنظومة القانونية للسكن الذي توفره الدولة في مختلف صيغته، وإذا كان ملف السكن الوظيفي من بين الملفات التي يكثر فيها الفساد الإداري بشتى أشكاله، ويثقل كاهل الخزينة العمومية حيث أضحت بعض السكنات الوظيفية عرضة للمضاربة والاحتلال غير الشرعي على كل المستويات وقد يكون ذلك من أناس غرباء، والذي يكيف قانوناً بأنه نوع من التعدي، فحريّ بالسلطة التنفيذية والقضائية أن تتحلى بالإرادة والجرأة في تطهيره بشكل يعيد لهذا الامتياز دوره في حسن سير المرفق العام.

قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي

إن أبعاد التنازل عن السكن الوظيفي هي اجتماعية أكثر منها اقتصادية، فالمغزى لا يقتصر على الربح، وإنما يتمثل في حرص الدولة على تمكين العون من الاستقرار الاجتماعي قبل الوظيفي، وهي مسألة تحكمها النصوص القانونية المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري، لذا ينبغي توضيحها بما ينسجم مع الإطار القانوني للسكن الوظيفي، ويكفل رفع اللبس والغموض في تفسيرها تكريسا للمبدأ الدستوري المتمثل في المساواة أمام القانون وتكافؤ الفرص، وحذا لو تم ضبط منح السكن الوظيفي وإخلاءه والتنازل عنه ببطاقة وطنية خاصة للسكن الوظيفي.

قائمة المراجع

أهم النصوص القانونية التشريعية والتنظيمية المعتمد عليها:

- المرسوم الرأسي رقم 442/20 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020 جريدة رسمية عدد 82 مؤرخة في 30 ديسمبر 2020.
- القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري ج.ر. عدد 14 مؤرخة في 7 مارس 2016.
- القانون العضوي رقم 11/04 المؤرخ في 6 سبتمبر 2004 المتضمن القانون الأساسي للقضاء، ج.ر. العدد 57 مؤرخة في 8 سبتمبر 2004.
- رأي المجلس الدستوري رقم 12/ر.ق.مد/01 مؤرخ في 13 يناير 2001 يتعلق بالرقابة على دستورية القانون المتضمن القانون الأساسي لعضو البرلمان، جريدة رسمية العدد 9 لسنة 2001.
- القانون 09/08 مؤرخ في 23 فبراير 2009 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- القانون 05/07، المعدل والمتمم للقانون المدني، جريدة رسمية العدد 31 لسنة 2007.
- القانون 18/15 مؤرخ في 2015/12/30، ج.ر. عدد 72 لسنة 2015، المعدل لقانون المالية 2001 في مادته 41، ج.ر. عدد 80 لسنة 2000.
- القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984، ج.ر. عدد 27، المعدل والمتمم، والمرسوم 96/81 مؤرخ في 1981/5/16 المتعلق بمنح المساكن في العمارات التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمؤسسات الاشتراكية أو التي تنتفع بها.

- القانون 30/90 مؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية 52 لسنة 1990.
- القانون 01/81 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية مؤرخ في 1981/02/07 ، جريدة رسمية عدد 06 مؤرخة في 1981/02/10.
- المرسوم التنفيذي 10/89 المحدد لكيفيات شغل المناصب الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن المؤرخ في المؤرخ في 07 فبراير 1989، جريدة رسمية عدد 06 لسنة 1989.
- المرسوم التنفيذي 153/13 المؤرخ في 15 أبريل 2013 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 269/03 جريدة رسمية عدد 22 مؤرخة في 25 أبريل 2013، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.
- المرسوم التنفيذي 211/15 مؤرخ في 11 أوت 2015، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2015، - يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 269/03 مؤرخ في 07 أوت 2003- يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.
- المرسوم التنفيذي 142/08 مؤرخ في 11 ماي 2008، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، جريدة رسمية عدد 24 مؤرخة في 11 ماي 2008.
- المرسوم التنفيذي 153/18 مؤرخ في 04 يونيو 2018 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج.ر. العدد 33 مؤرخة في 06 يونيو 2018- ألغى المرسوم التنفيذي 269/03.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المحدد لقائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن جريدة رسمية

قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي

- عدد 21 مؤرخة في 24 ماي 1989 معدل ومتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 فيفري 2002 ، جريدة رسمية عدد 20 مؤرخة في 20 مارس 2002.
- منشور رقم 112 مؤرخ في 07 أفريل 2001 يتعلق بالالتزام بتطبيق وتنفيذ الإجراءات المتعلقة بتسيير السكنات الوظيفية الإلزامية، النشرة الرسمية لوزارة التربية الوطنية، العدد 446، أفريل 2001.
- منشور وزاري رقم 81 المؤرخ في 17 سبتمبر 2014 صادر عن وزارة التربية يحدد كفاءات وشروط الاستفادة من السكن الاجتماعي العمومي الوظيفي المخصص لولايات الجنوب، النشرة الرسمية للتربية الوطنية، العدد 572، أكتوبر 2014.
- التعليم رقم 04588 الصادرة عن المديرية العامة للميزانية بتاريخ 11 نوفمبر 1992.

المؤلفات:

- ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
- أحمد محيو ، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992.
- بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادي، طبعة ثانية 2009.
- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الطبعة 12، 2010.

الأطروحات:

- أحمد عبادة، الحق في السكن اللائق في ضوء القانون الدولي لحقوق الإنسان والتشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون الدولي لحقوق الإنسان، جامعة الجيلالي اليباس سيدي بلعباس، السنة الجامعية 2018/2019.

المقالات:

- بوشنافة جمال، السكن الوظيفي بين إنهاء الاستفادة منه ومدى جواز التنازل عنه دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 3، العدد 5، ص. 47-64.

- شوقي قاسم، صباح سليمان، إشكالية توزيع السكن العمومي الإجباري في الجزائر: عوامل التأزم وتداعياته السوسيوإقليمية، مجلة الباحث في العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 11، العدد 4، 2019، ص. 135-148.

- علي بن شعبان، النظام القانوني للتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، ديسمبر، 2017، ص. 128-146.

- القطبي محمد، تسيير السكن العمومي الإجباري في الجزائر، مجلة تشريعات العمل والتعمير، العدد السادس، 2018، المجلد 2 العدد 6، ص. 49-70.

- تقرير المقررة الخاصة "راكيل رونلك" في زيارة للجزائر بتاريخ من 9 إلى 19 تموز 2011.

مقالات في مواقع إلكترونية

- صفية نسناس، تحقيقات السلطات تفضي لطرده مستغلي السكنات الوظيفية، اتحادية التربية تؤكد عدم امتلاكهم لسكنات بصيغ أخرى، صادر في 2015/10/11، موقع جريدة المحور اليومي، تم الدخول في 2021/01/19، على الساعة 12:00.

- مقال بعنوان "الخبر، الحكومة تأمر باسترجاع أكثر من 14 ألف سكن"، بتاريخ 2019/11/25، موقع الأخبار الجزائر 48 تاريخ الدخول، 2021/08/18 على الساعة 21.45.

- مقال بعنوان " الحكومة تسترجع 14 ألف منزل...هل تعود أزمة السكن إلى الواجهة في الجزائر " ، منشور بتاريخ 2019/11/26 على الموقع الإخباري سبوتنيك عربي، <https://sptnkne.ws/A5fC>، تاريخ الدخول 2021/08/20 الساعة 22.00.

الهوامش:

¹ كانت الاتفاقية الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري أول اتفاقية استخدمت مصطلح الحق في السكن سنة 1965، وفي سنة 2000 اعتمدت لجنة حقوق الإنسان في دورتها 56 القرار 9/2000 التي أنشأت بموجبه ولاية المقرر الخاص المعني بالسكن اللائق، كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق الموثق في 2014/08/07، وقد صادقت الجزائر على العديد من

راشدي حدودهم دليلة مدى استجابة السكن الوظيفي لمعيار السكن المستقر قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي

المعاهدات وثيقة الصلة بالحق في السكن أهمها العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، والاتفاقية

الدولية للقضاء على جميع أشكال التمييز العنصري واتفاقية حقوق الطفل... UNDoc : A/69/274

² بعد إغفاله في التعديلات الدستورية السابقة على خلاف حقوق أخرى كالحق في الرعاية الصحية والتعليم والعمل.

³ المادة 67 من القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري بقولها: "تشجع الدولة على إنجاز المساكن. تعمل الدولة على تسهيل حصول الفئات المحرومة على سكن"، ج.ر. عدد 14 مؤرخة في 7 مارس 2016، وحذا حذوه التعديل الدستوري الجديد بموجب المرسوم الرأسي رقم 442/20 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020 في المادة 63 بقولها "تسهر الدولة على تمكين المواطن من:....- الحصول على سكن لا سيما الفئات المحرومة"، جريدة رسمية عدد 82 مؤرخة في 30 ديسمبر 2020.

⁴ جريدة رسمية العدد 06 مؤرخة في 1989/02/08، وقبل ذلك كان هذا الأخير منظم بموجب القوانين التي تحكم الأملاك الوطنية للدولة من ضمنها القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984، ج.ر. عدد 27، المعدل والمتمم، والمرسوم 96/81 مؤرخ في 1981/5/16 المتعلق بمنح المساكن في العمارات التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمؤسسات الاشتراكية أو التي تنتفع بها.

⁵ جريدة رسمية عدد 21 مؤرخة في 24 ماي 1989 ص. 562 معدل ومتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002، جريدة رسمية عدد 20 مؤرخة في 20 مارس 2002، معدل ومتمم بالقرار الوزاري المشترك مؤرخ في ⁶ تشير المادة 20 من القانون العضوي رقم 11/04 المؤرخ في 6 سبتمبر 2011 المتضمن القانون الأساسي للقضاء في المادة 20 إلى "يلزم القاضي بالإقامة بدائرة اختصاص المجلس القضائي الذي ينتمي إليه كلما وفر له السكن. تلزم الدولة بتوفير سكن وظيفي للقاضي يكون ملائما لمهامه وغير قابل للتنازل أو تدفع له بدل الإيجار في انتظار توفير السكن..." ⁷ لذلك أشار المشرع إلى حق هؤلاء في بدل الإيجار خصوصا بالنسبة للسكن للضرورة الملحة، وضرورة توفير بدل الإيجار إلى حين توفير السكن الملائم.

⁸ الملحقين أ و ب من القرار المذكور، بعد أن كان القرار الوزاري المشترك السابق المؤرخ في 24 ماي 1989 يدرج أصحاب المناصب النوعية من القضاء ضمن السكن للضرورة الملحة، وغيرهم من القضاة ضمن السكن لصالح الخدمة.

⁹ في إطار المرسوم 98/89 المؤرخ في 20 جوان 1989، جريدة رسمية عدد 26 مؤرخة في 1989.

¹⁰ التعليم رقم 04588 الصادرة عن المديرية العامة للميزانية DGB/DEBRC//RC، وزارة الاقتصاد، بتاريخ

11 نوفمبر 1992، تتعلق بالتنازل عن السكن الوظيفي، الإجراءات والرقابة، ص. 2، ويستفيد من مجانية المصاريف إذا كان السكن لضرورة الخدمة ملحقا بالمؤسسة.

¹¹ تحدد نسبة الإتاوة ب 10 بالمئة من راتبه الخاص مع زيادة 5 بالمئة في حالة التأخر في التحصيل، أما حساب القيمة الإيجارية للمسكن والعناصر المكونة لها فيتم طبقا للمادة 31 من المرسوم 98/89 المؤرخ في 20 جوان 1989، ج.ر. عدد 26 لسنة 1989، يرجع إلى ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص. 192، 193، وقد أكدت المحكمة العليا في هذا الصدد أن شاغل السكن الوظيفي يتحمل وحده تسديد الإيجار المستحق، قرار المحكمة العليا، ملف رقم 126083، مؤرخ في 24 أكتوبر 1995.

¹² قرار غير منشور صادر عن الغرفة الأولى.

¹³ تدارك المشرع اللبس بموجب القانون 09/08 مؤرخ في 25 فبراير 2009 الإجراءات المدنية والإدارية في المواد 801، 802 وحذف من الاستثناءات التي تعود لاختصاص القضاء العادي المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات ذات الطابع الإداري المتعلقة بالإيجارات السكنية... من خلال المادة 802 بعد أن كانت المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات السابق الأمر 157/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966 تدرجها فيه.

¹⁴ وقد أدى اللبس في تفسير المادة 7 مكرر المذكورة إلى تنازع الاختصاص بين القضاء الإداري والعادي بخصوص المنازعات المتعلقة بإيجار السكنات الوظيفية، حيث استقر الاجتهاد القضائي بداية على أن عقود تخصيص السكن الوظيفي تدخل ضمن الاستثناءات المقرر في المادة 7 مكرر ق.إ.ج.م. الذي أدخل المنازعات المتعلقة بالإيجارات للقضاء العادي، قرار رقم 206421، مؤرخ في 1999/6/8، والقرار رقم 228601، مؤرخ في 2000/03/14، ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص. 214، وبعدها أكدت المحكمة العليا، غ.اج في قرار صادر في 2008/01/16 بأن الاختصاص يؤول للقضاء الإداري نوعيا بالفصل في المنازعات ذات الصلة بالامتياز المنصب على سكن ممنوح بسبب الضرورة الملحة للخدمة أو لصالح الخدمة، ملف رقم 401235، قضية مدير القطاع الصحي ببوسعادة ضد (م.ش)، وأكد مجلس الدولة في عدة قرارات بأن مختص منها القرار رقم 13271 صادر في 2004/02/17 " بأن السكن مرتبط بمزاولة الوظيفة فقط وليس له أي طابع اجتماعي ولا يتعلق بعلاقة المؤجر بالمستأجر الذي يخضع للقضاء العادي، مما يجعل اختصاص القضاء الإداري ثابت للنظر في هذه الدعوى، ليستبعد معه الدفع المثار حول عدم الاختصاص النوعي".

¹⁵ للاطلاع حول تعريف القرار الإداري، راجع أحمد محبو، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992.

¹⁶ القانون 01/88 المؤرخ في 1988/01/12، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، جريدة رسمية العدد 02 مؤرخة في 13 يناير 1988.

¹⁷ المادة 3 المرسوم التنفيذي 10/89 المذكور.

¹⁸ المادة 24 من القانون 30/90 مؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية 52 لسنة 1990.

راشدي حدودهم دليلة مدى استجابة السكن الوظيفي لمعيار السكن المستقر قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي

¹⁹ الملاحظ انعدام النص على امتياز السكن الوظيفي في الأنظمة الداخلية للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والاكتفاء بالنص على ذلك في العقود التي تربطها بمستخدميها المتفعين من السكن.

²⁰ منشور وزاري رقم 81 المؤرخ في 17 سبتمبر 2014 صادر عن وزارة التربية يحدد كفايات وشروط الاستفادة من السكن الاجتماعي العمومي الوظيفي المخصص لولايات الجنوب، النشرة الرسمية للتربية الوطنية، العدد 572، أكتوبر 2014، ص. 150-153.

²¹ المادة 9 من المرسوم التنفيذي 142/08 مؤرخ في 11 ماي 2008، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، جريدة رسمية عدد 24 مؤرخة في 11 ماي 2008، يرجع بشأن البطاقة الوطنية للسكن إلى المواد من 59 إلى 62 من نفس المرسوم، يرجع في هذا الصدد إلى المنشور الوزاري رقم 81 لوزارة التربية المذكور، يحدد الأسلاك المعنية، صيغ الاستفادة، الحالات التي لا يحق فيها الاستفادة، إجراءات دراسة الملفات، ومقاييس الترتيب، و مقال للقطبي محمد، تسيير السكن العمومي الإيجاري في الجزائر، مجلة تشريعات العمل والتعمير، العدد السادس، 2018، ص. 55، 56، طلب وزير الداخلية والجماعات المحلية موجه إلى الحكومة بغرض تخصيص 30 مسكن عمومي إيجاري كسكنات وظيفية غير قابلة للتنازل لفائدة المستخدمين المعينين في الولاية المنتدبة الجديدة لتتيممون بولاية أدرار سنة 2015، مقرر وزير السكن والعمران والمدينة رقم 906 أخ و/76/ وس ع م/م ع س/م ت ع/2016 بتاريخ 28 نوفمبر 2016 المبلغ إلى كل من والي ولاية أدرار والمدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية أدرار من أجل التنفيذ.

²² فلا يطبق عليه الأحكام الخاصة بالتنازل عن السكن الوظيفي، يرجع إلى المنشور الوزاري رقم 81 لوزارة التربية المذكور ص. 150.

المادة 66 من القانون 11/90 جريدة رسمية 17 لسنة 1990، المادة 216 من الأمر 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006، ²³ ²³ القانون 11/90 مؤرخ في 21 أبريل 1990، جريدة رسمية عدد 17 مؤرخة في 25 أبريل 1990 في المادة 66 ، والمواد من 10 إلى 15 من المرسوم التنفيذي 290/90 مؤرخ في 1990/09/29 يتعلق بالنظام الخاص بعلاقات العمل بمسيري المؤسسات، جريدة رسمية عدد 42 مؤرخة في 03 أكتوبر 1990.

²⁴ قرار م.ع. غرفة اجتماعية بتاريخ 2011/06/02، ملف رقم 622133، قضية (ب.ح) ضد الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، وكالة معسكر، الذي قضى بأنه " لا حق في البقاء في السكن الوظيفي إذا كانت علاقة العمل بين المستخدم والعامل قد انتهت لأي سبب من الأسباب من بينها وفاة العامل"، قرار منشور، مجلة المحكمة العليا العدد 2011/02، ص. 206، و قرارات لمجلس الدولة عن الغرفة الأولى غير منشورة، رقم 13058 الغرفة الأولى مؤرخ في 2004/04/20 جاء فيه " السكن الذي منحتة الولاية لمدير الحماية المدنية يدخل في إطار حكم ضرورة الخدمة ومن ثم يجب إخلاؤه بعد نهاية مهام شاغل السكن الذي أحيل على التقاعد، وقرار آخر رقم 7627 مؤرخ في

2003/05/30 ب" أن المستأنفان يحتلان مسكن استفادة المرحومة وهو يعد سكن وظيفي منح لها في إطار ضرورة المصلحة والكائن بالمركز الطبي بومرداس... "فالمستفيدة بالسكن الوظيفي قد توفيت وبعد وفاتها لم يبق لها الحق في الاستفادة وانقطعت علاقة العمل" مأخوذة عن مقال لبوشنافة جمال، السكن الوظيفي بين إنهاء الاستفادة منه ومدى جواز التنازل عنه دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 3، العدد 5، ص.50.

²⁵ قرار رقم 28243، صادر عن المحكمة العليا، غ.اج. بتاريخ 1983/02/21، في قضية (خ.م) ضد (ش.م) الذي قضى بأنه متى نص القانون بأنه لا يمكن بوجه الاستعمال القضاء بطرد بواب من سكن مخصص لمهنته ما دام رب العمل هو الذي طلب إنهاء علاقة العمل، فإن القضاء بخلاف ذلك يعد خرقا للقانون للمساس بأصل الحق. إن أحكام المادة 4 من قانون 1939/01/13 تمنح الاختصاص لقاضي الاستعمال في حالة واحدة بطرد البواب وهي حالة عند ارتكابه خطأ جسيم أثناء قيامه بعمله، غير أنه ليس بالنصوص الجديدة ما يعادل أحكام هذه المادة . لذلك يستوجب نقض القرار...."، المجلة القضائية، العدد 1، 1989، ص.174.

²⁶ خصوصا بالنسبة لمناصب العمل التي تتميز بالحركة الجغرافية كسلك القضاة، قرار مجلس الدولة رقم 13494 صادر بتاريخ 2004/02/20 قضى بما يلي "إن المستأنف كان قد استفاد من مسكن وظيفي في إطار عمله بصفته رئيس محكمة الأغواط سابقا وأنه بمقتضى قرار صادر عن وزارة العدل المستأنف عليها حاليا تم نقله إلى مجلس الجلفة إلا أنه بقي يشغل السكن محل النزاع لدائرة اختصاص مجلس الأغواط المستفيد منه قانونا لا يمكن للمستأنف الاحتجاج بالبقاء فيه بعد أن تم نقله إلى ولاية أخرى طالما أن الطابع الوظيفي للسكن قائم.

²⁷ جريدة رسمية العدد 3 لسنة 1981.

²⁸ مؤرخ في 1991/11/23، جريدة رسمية العدد 60 لسنة 1991.

²⁹ هو ما سنتناوله في الجزء الثاني من القسم الثاني من هذا المقال.

³⁰ بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص.52.

³¹ يرجع إلى نفس المرجع، نفس الصفحة.

³² يختص القضاء الاستعمالي استثناء في المنازعات المتعلقة بالإيجار في حالات بينها القانون أو استقر عليها الاجتهاد القضائي: وتعد حالة انعدام سند الإيجار أو انتهاء أجل سند الإيجار وكان هذا الأخير مرتبطا بعقد العمل، حالات أقرها الاجتهاد، ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص.207، 208، 209.

³³ براءة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية، ص 225، ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص. 208.

راشدي حدودهم دليّة

مدى استجابة السكن الوظيفي لمعيار السكن المستقر

قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي

³⁴ أمر استعجالي صادر عن مجلس قضاء عناية الغرفة الإدارية بتاريخ 10 أفريل 2005 "حيث أن المدعي طلب إصدار أمر استعجالي بطرد المدعى عليه من السكن الذي يحتله... حيث يتبين من ملف القضية أن المدعى عليه أقام فيه بصفة غير شرعية مما يتعين الحكم عليه بالطرد من السكن وتسليمه شاغرا للمدعي".

³⁵ قرار المحكمة العليا، غ.إج. رقم 30161 صادر بتاريخ 1983/02/07، في قضية (ج ع) ضد (و.ك غ) الذي قضى بأنه متى كان من المقرر قانونا أن الطلبات التي يكون الغرض منها استصدار أمر بإثبات الحالة أو بالإلزام واتخاذ إجراء مستعجل آخر في أي موضوع كان دون المساس بحقوق الأطراف تقدم إلى رئيس الجهة القضائية المختصة الذي يصدر أمره بشأنها، فإن استقالة العامل من منصبه يفقده حق شغل سكن وظيفي كان قد وضع تحت تصرفه لفترة مؤقتة ومربطة بممارسة مهامه لدى الشركة المستخدمة. لذلك يستوجب رفض الطعن موضوعا ما دامت جهة القضاء الاستعجالي صرحت باختصاصها وأمرت الطاعن بالخروج من السكن الوظيفي بعد إنهاء مهامه وهي بذلك طبقت القانون تطبيقا سليما"، المجلة القضائية، العدد الأول، 1989، ص.168، وقرار مجلس الدولة صادر عن الغرفة الأولى رقم 235399 مؤرخ في 2000/05/16 جاء "ولكن حيث أنه من الثابت في دعوى الحال أن الطاعن كان يحتل السكن المتنازع حوله بسبب وظيفته وعن طريق مقرر منح استفادة منه، ومن النيابة العامة وإدارة أملاك الدولة، وأن الطاعن قدم استقالته، وبالتالي جعل حدا للسبب الذي كان يحتل بموجبه السكن، وأن طبيعة نشاط الإدارة يقتضي السرعة في استرجاع السكنات الوظيفية لجعلها تحت تصرف من يستخلف الموظف الذي أنشأ علاقة العمل وعليه يتعين القول أن قاضي الاستعجال كان مختصا للفصل في دعوى الحال"، غير منشور، نقلا عن ذيب عبد السلام، المرجع السابق، ص.208، 209.

³⁶ المواد 299، 301، 303، قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08.

³⁷ موقع الأخبار الجزائر 48 مقال بعنوان "الخبر، الحكومة تأمر باسترجاع أكثر من 14 ألف سكن"، بتاريخ 2019/11/25، تاريخ الدخول، 2021/08/18 على الساعة 21.45، وأيضا الموقع الإخباري سبوتنيك عربي، مقال منشور بتاريخ بعنوان "الحكومة تسترجع 14 ألف منزل... هل تعود أزمة السكن إلى الواجهة في الجزائر" تاريخ الدخول 2021/08/20 الساعة 22.00.

³⁸ يرجع إلى نص التعديل الدستوري ل 2020 المشار إليه في المواد 63، 71، 72.

³⁹ وباستقراء تعريف لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في تعليقها العام رقم 7 يمكن اعتبار بعض حالات الطرد إخلاء قسريا فقد عرفت "بوصفه طردا مؤقتا أو دائما لأفراد أو أسر و/أو مجتمعات محلية ضد إرادتهم من المنازل و/أو من الأراضي التي يشغلونها دون أن توفر لهم أشكال مناسبة من الحماية القانونية أو غيرها من أشكال الحماية وتيسر لهم سبل الحصول عليها، يرجع إلى أحمد عبادة، الحق في السكن اللائق في ضوء القانون الدولي لحقوق الإنسان والتشريع

الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون الدولي لحقوق الإنسان، جامعة الجليلي الياس سيدي بلعباس، السنة الجامعية 2018/2019، المرجع السابق، ص.15.

⁴⁰ حيث تشترط المادة 4 من المرسوم التنفيذي 142/08 المتعلق بقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج.ر. عدد 24 مؤرخة في 11 ماي 2008، الموجه أساسا للفئة المحرومة، للاستفادة من هذه الصيغة من السكنات عدم تجاوز الدخل العائلي 2400 دج، وتتطلب الصيغ الأخرى شروط مالية قد لا يتحملها الموظفون من ذوي الدخل المتوسط.

⁴¹ شهد قطاع التربية في السنوات الأخيرة طردا متزايدا لأعوان التربية والتعليم من السكن الوظيفي الإلزامي بسبب إنهاء حق امتيازهم، واحتلال الغرباء لهذه السكنات المتواجدة في الوسط التربوي وأدى إلى اتخاذ تعليمات وزارية لمعالجة الملفات كل على حدة، حيث لا يتم الطرد إلا بناء على تحقيق، يرجع بشأن بعض الأرقام والإحصائيات إلى مقال لصفية نسناس، تحقيقات السلطات تفضي لطرد مستغلي السكنات الوظيفية، اتحادية التربية تؤكد عدم امتلاكهم لسكنات بصيغ أخرى، صادر في 2015/10/11، جريدة المحور اليومي، تم الدخول في 2021/01/19، على الساعة 12:00.

⁴² وهو الملاحظ كذلك بالنسبة لصيغة السكن العمومي الإيجاري، يرجع إلى شوقي قاسم، صباح سليمان، إشكالية توزيع السكن العمومي الإيجاري في الجزائر: عوامل التأزم وتداعياته السوسيوإقليمية، مجلة الباحث في العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 11، العدد 4 ص.145.

⁴³ منشور رقم 112 مؤرخ في 2001/04/07، يتعلق بالالتزام بتطبيق وتنفيذ الاجراءات المتعلقة بتسيير السكنات الوظيفية الإلزامية، النشرة الرسمية للتربية الوطنية، العدد 446، أبريل، 2001، الصادرة عن وزارة التربية الوطنية.

⁴⁴ تنص المادة 37 على أن "كل المواطنين سواسية أمام القانون، ولهم الحق في حماية متساوية ولا يمكن أن يتذرع بأي تمييز يعود سببه إلى المولد، أو العرق أو الجنس، أو الرأي أو أي شرط أو ظرف آخر، شخصي أو اجتماعي".

⁴⁵ ملف رقم 622133، قرار بتاريخ 2011/06/02، صادر عن الغرفة الاجتماعية للمحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني 2011.

⁴⁶ ملف رقم 290786 قرار بتاريخ 2005/02/16، صادر عن الغرفة الاجتماعية، مجلة المحكمة العليا العدد الأول 2005، ص.125.

⁴⁷ المادة 2 من القانون 12/78، المتضمن القانون الأساسي للعامل المؤرخ في 5 أوت 1978، جريدة رسمية 32 مؤرخة في 8 أوت 1978.

⁴⁸ طبقا لما ورد في المادة 186 من قانون 12/78 مؤرخ في 1978، ولم يلغى هذا الحكم طبقا للمادة 157 من القانون 11/90 المتعلق بعلاقات العمل مؤرخ في 21 أبريل 1990.

⁴⁹ المادتان 7 و 10 فقرة 1 و 2 من القانون 01/81، والمادتان 11 و 12 من المرسوم 147/76، وطبقا للقرار رقم 83438 المؤرخ في 1993/09/26، الغرفة الإدارية، جاء فيه "...إن السكن محل النزاع الذي كان مؤجر من قبل ديوان

راشدي حدودهم دليلة
مدى استجابة السكن الوظيفي لمعيار السكن المستقر
قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي

الترقية والتسيير العقاري للمرحوم (م.م) الذي ترك بعد وفاته زوجته التي أسكنت معها المدعي ، والذي تكفل بها وتحمل دفع الإيجار... إن قضاة الموضوع لما اعتبروا أن المدعي الذي لم يثبت بأنه من عائلة المستأجر الشرعي، لا يستفيد بحق البقاء ، إنهم طبقوا أحكام المادة 1 من المرسوم 147/76، المجلة القضائية العدد 2 لسنة 1994، ص. 184، يرجع في هذا الصدد إلى مقال للقطبي محمد، المرجع السابق، ص.60.

⁵⁰ المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم للقانون المدني، جريدة رسمية عدد 31 لسنة 2007، "...غير أن الأشخاص الطبيعيين البالغين 60 سنة كاملة عند نشر هذا القانون والذين لهم الحق في البقاء في الأمكنة المعدة للسكن وفقا للتشريع السابق يبقون يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم..."

⁵¹ المادة 35 من المرسوم التنفيذي 142/08 تنص على "...تحدد وتقيم المعايير المرتبطة بظروف السكن كالاتي:.....- طالب سكن يقيم في سكن وظيفي 15 نقطة".

⁵² أحمد عبادة، المرجع السابق، ص.139 و ص.283.

⁵³ تقرير المقررة الخاصة "راكيل رونلك" في زيارة للجزائر بتاريخ من 9 إلى 19 تموز 2011.

⁵⁴ المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001، ج.ر. عدد 8 مؤرخة في 24/12/2000، تم تعديل المادة في قانون 18/15 المتضمن قانون المالية لسنة 2016 مؤرخ في 30/12/2015، ج.ر. عدد 72 لسنة 2015 في المادة 50.

⁵⁵ القانون 01/81 مؤرخ في 07/02/1981 ، جريدة رسمية عدد 06 مؤرخة في 10/02/1981، والمرسوم التنفيذي رقم 44/81 مؤرخ في 21/03/1981، يحدد شروط و كفاءات هذا التنازل، جريدة رسمية عدد 12 مؤرخة في 24/03/1981، وقد تم إلغاء هذا المرسوم وكل نصوصه التطبيقية بموجب المادة 40 من القانون 06/2000 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، وقررت بأن الأملاك العقارية التي كانت موضوع طلبات اكتساب التي تم إيداعها قبل 31 ديسمبر 2000 تبقى خاضعة لأحكام القانون 01/81، جريدة رسمية عدد 80 مؤرخة في 24 ديسمبر 2000، يرجع إلى عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الطبعة 12، 2010، وقد اعتبر الكاتب أن إلغاء القانون تم بسبب المنازعات العديدة أمام الإدارة أو القضاء المتعلقة بالطعون، وأن الإرادة السياسية اعتبرته وسيلة من وسائل نهب أموال الدولة، ص. 279، 280 وما يليهما.

⁵⁶ لقد كرس المشرع التنازل عن الأملاك العقارية الخاصة للدولة من بينها ذات الاستعمال السكني و فئة الموظفين قصد امتصاص مشكل السكن، وكذا تدعيم خزانة الدولة طبقا للمادة 65 من القانون 22/03 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية عدد 83 مؤرخة في 29 ديسمبر 2003.

⁵⁷ معدل ومتمم مؤرخ في 2003/08/07، جريدة رسمية عدد 48 ل 2003/08/13، وقد تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي 153/18 المذكور.

⁵⁸ مؤرخ في 4 يونيو 2018، ج.ر. عدد 33 مؤرخة في 2018 /06/06، ألغى المرسوم 269/03 في المادة 24 منه.

⁵⁹ المادتان 14 و 15 فقرة 1، وقد أحالت المادة 14 بشأن عدم جواز التنازل عن السكن لضرورة الخدمة إلى المادة 3 من القانون 01/81 الملغى.

⁶⁰ أحالت المادة إلى القانون 01/81 مؤرخ في 7 فبراير 1981، ج.ر. عدد 6 مؤرخة في 10 فبراير 1981.

⁶¹ أشار إليه بوشنافة جمال، المرجع السابق، نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص.63.

⁶² وفق ما تنص عليه المادة 4 من القانون 30/90 المذكور.

⁶³ قرار غير منشور الغرفة الأولى، مجلس الدولة.

⁶⁴ والشروط الواردة في القانون 01/81 هي نفسها الواردة في المادة 11 من المرسوم التنفيذي 369/03 المذكور والمادة 12 من المرسوم التنفيذي 153/18، يرجع أيضا إلى علي بن شعبان، النظام القانوني للتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، ديسمبر، 2017، ص.133.

⁶⁵ يرجع إلى التعليم رقم 04588 المذكورة، وقد جاء في قرار رقم 89198 مؤرخ في 1992/12/06 أنه "من المقرر قانونا أنه يشترط للترشح لشراء ملك من أملاك الدولة توفر شرطين متلازمين هما الحياة على سند أولا وشغل الأمكنة بصفة مستمرة ثانيا"، المجلة القضائية العدد 2 لسنة 1992، ص. 195، يرجع إلى علي بن شعبان، المرجع السابق، ص.130.

⁶⁶ المادة 5 من القانون 01/81 والمادة 11 من المرسوم التنفيذي 69/03 المذكور و المادة 12 من المرسوم التنفيذي 153/18 المذكور.

⁶⁷ يطبق القانون 01/81 على التنازل عن السكن الوظيفي بالنسبة للسكنات التي كانت موضوع طلب اكتساب تم إيداعها قبل تاريخ 31 ديسمبر 2000، أما بعد هذا التاريخ فتحضخ للمرسوم التنفيذي 369/03 المذكور والذي يطبق على العقارات التي دخلت حيز الاستغلال قبل تاريخ 2004/01/01، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 211/15 مؤرخ في 11 أوت 2015، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2015، والذي تم تمديد العمل به لغاية 31 ديسمبر 2017، ويطبق المرسوم التنفيذي 153/18 على عمليات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين

راشدي حدودهم دليلة مدى استجابة السكن الوظيفي لمعيار السكن المستقر قراءة على ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي

الترقية والتسيير العقاري بما فيها السكنات الوظيفية، وقد استثنت الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية من تطبيق هذه القوانين على أن يحدد كيفية التنازل عنها بموجب نص لاحق.

⁶⁸ المادة 4 فقرة 2 و3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المعدل والمتمم.

⁶⁹ قرار رقم 13819 صادر عن مجلس الدولة مؤرخ في 17 فيفري 2004، الذي قرر بأن المستأجر للشقة محل النزاع والقطاع الصحي لسوق أهراس غير ملزم بالتنازل لصالح المستأنف، لأن التنازل يكون رضائيا ويتم تسويته إداريا دون اللجوء إلى القضاء"، مجلس الدولة الغرفة الأولى غير منشور نقلا عن بوشنافة جمال، المرجع السابق ص.59.

⁷⁰ قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا الصادر بتاريخ 1997/03/26 تحت رقم 116647 "غير منشور" مأخوذ عن عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص. 283.

⁷¹ المادة 10 من المرسوم التنفيذي 153/18 المذكور، وهذا يبين أن الوثيقتين المطلوبتين من مصالح أملاك الدولة المتعلقةتين على التوالي بعدم الاستفادة من إعانة مالية في مجال السكن، وتصريح شرقي بعدم اكتساب ملك تابع للدولة يتم تقديمهما من أجل تمكين المترشح من الاستفادة من الامتيازات المالية لشراء السكن في إطار التنازل والمتمثلة في خصم مبالغ الإيجار وتخفيض السعر، وهو نفس الشرط الذي كان وضعه المرسوم التنفيذي 269/03 جريدة رسمية عدد 22 مؤرخة في 25 أبريل 2013، بناء على المادة 10 منه، والمواد من 4 إلى 7 كذلك تتعلق بالامتيازات الممنوحة للراغب في الشراء في إطار التنازل من خصم مبالغ الإيجار والتخفيض.

⁷² المنشأة بموجب المادة 59 من المرسوم التنفيذي 142/08 المذكور، يرجع للمرسوم التنفيذي 153/13 المؤرخ في 15 أبريل 2013 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 269/03 المذكور.

⁷³ المادة 9 من القانون 01/81، يرجع إلى قرار رقم 821/137 مؤرخ في 13/04/1997، "من المقرر قانونا أنه لا يسمح ببيع أكثر من سكن ملك للدولة في كامل التراب الوطني لشخص واحد. ولما كان ثابتا في قضية الحال أن المستأنف قدم تصريح كاذب يؤكد فيه بأنه ليس له مسكن آخر غير السكن الموجود بمدينة القل المراد شراؤه، فإن القضاة بقضائهم بإبطال قرار البيع طبقوا صحيح القانون"، مجلة قضائية عدد 01 لسنة 1997، ص.111.

⁷⁴ تطبق على كفايات التنازل على الأملاك العقارية التابعة للدولة المواد من 12 إلى 17 من المرسوم التنفيذي 153/18 المذكور، فيتم إيداع طلب التنازل أمام لجنة الدائرة المنصبة من طرف الوالي لهذا الغرض ويكلف بدراسة الطعون في قرارات الرفض للجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية...، أما بالنسبة للأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري فتطبق المواد من 18 إلى 22 من المرسوم التنفيذي 153/18، فيتم إيداع طلب التنازل أمام لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري ويكلف بدراسة الطعون لجنة الطعون التابعة لمديرية الولاية المكلفة بالسكن...

- ⁷⁵ رغم أن النصوص القانونية المتعلقة بالتنازل وضحت شروطا واضحة وصريحة، وكذا بخصوص ممارسة حق الاعتراض على التنازل عن السكن الوظيفي الذي يجب ممارسته في إطار القانون، وقد طالب العديد من الباحثين في المجال بضرورة رفع التجميد عن التنازل عن هذا الصنف من السكنات.
- ⁷⁶ القرار رقم 13819 مؤرخ في 17 فبراير 2004 المذكور.
- ⁷⁷ راجع إرساء هذا المبدأ من طرف المجلس الدستوري في رأي له تحت رقم 12/ر.ق/مد/01 مؤرخ في 13 يناير 2001 يتعلق بالرقابة على دستورية القانون المتضمن القانون الأساسي لعضو البرلمان، ج.ر. عدد 9 لسنة 2001، ص.5.
- ⁷⁸ قرار الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قسنطينة، صادر بتاريخ 2000/12/30، ملف رقم 99/137.
- ⁷⁹ المادة 50 من القانون 18/15 مؤرخ في 2015/12/30، ج.ر. عدد 72 لسنة 2015، المعدل لقانون المالية 2001 في مادته 41، ج.ر. عدد 80 لسنة 2000.
- ⁸⁰ منشور رقم 112 مؤرخ في 07 أبريل 2001 يتعلق بالالتزام بتطبيق وتنفيذ الإجراءات المتعلقة بتسيير السكنات الوظيفية الإلزامية، النشرة الرسمية لوزارة التربية الوطنية، العدد 446، أبريل 2001، ص.28.